

Der Boden im Kanton Basel-Stadt ist endlich. Die Bodenpreise haben sich seit der Finanzkrise vervielfacht. Seit der Zinswende (Ende 2022) stagnieren sie aber und beginnen sogar langsam zu sinken. Es ist ein guter Zeitpunkt für gemeinnützige Wohnbauträger, diese Gelegenheit zu nutzen und Liegenschaften zu kaufen. Aktuell beträgt der gesamtkantonale Anteil an preisgünstigem Wohnraum knapp 14%. Dieser Anteil ist bis 2035 auf 17% und bis 2050 sogar auf 25% zu erhöhen. Dies hält der Regierungsrat in seinem eigenen Bericht zur Umsetzung des Verfassungsauftrags «Recht auf Wohnen» fest. Weiter wurde nun dieser Zielwert im unlängst verabschiedeten parlamentarischen Gegenvorschlag zur Initiative «Basel baut Zukunft» im Bau- und Planungsgesetz neu verankert. Das Hauptziel von gemeinnützigen Wohnbauorganisationen ist es, preisgünstige Wohnungen auf Basis der Kostenmiete dauerhaft zu vermieten. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist aber mit den über 13'000 Wohnungen auch ein wirtschaftlicher Faktor im Baugewerbe: Neubauten und Sanierungen generieren eine ansehnliche Wertschöpfung und tragen zum Erhalt von Arbeitsplätzen bei.

Möchten gemeinnützige Wohnbauträger Liegenschaften auf dem Immobilienmarkt erwerben, insbesondere wenn Liegenschaften an Meistbietende verkauft werden, sind die erzielten Kaufpreise oft zu hoch: Sie orientieren sich am zukünftigen Mietzinspotenzial und nicht an den effektiven Mietzinseinnahmen. Genau diese Herausforderung hindert gemeinnützige Wohnbauträger oft daran, eine Liegenschaft zu kaufen, weil sich eine klassische Finanzierung aufgrund der hohen Kaufpreise nicht realisieren lässt. Mit Restfinanzierungsdarlehen kann dieses Problem gelöst werden. Diese Darlehen werden verzinst und sind über 20 Jahre rückzahlbar. Die Restfinanzierungsdarlehen wären ein neues kantonales Finanzierungsinstrument und bräuchten deshalb eine Verankerung im Wohnraumförderungsgesetz (WRFG). Der Wirkungsmechanismus ist einfach und direkt. Die Restfinanzierungsdarlehen können pro Wohnung beantragt werden. Dies entspricht der gängigen eidgenössischen Wohnbauförderung. Die Darlehen werden nachrangig hinter den klassischen Finanzierungen und den bestehenden Bundesdarlehen (Fonds de Roulement) gewährt. Die Hebelwirkung dieses zusätzlichen Finanzierungsinstruments ist als hoch einzuschätzen, denn erst durch diese Restfinanzierung können die in Zentrumslagen üblichen hohen Kaufpreise durch gemeinnützige Wohnbauträger bezahlt werden.

Deshalb fordern die Unterzeichneten die Regierung des Kantons Basel-Stadt dazu auf, eine gesetzliche Grundlage auszuarbeiten mit dem Zweck, Darlehen zur Restfinanzierung von Liegenschaftskäufen durch gemeinnützige Bauträger gemäss folgenden Grundsätzen zu gewähren.

1. Gemeinnützigen Wohnbauträgern, die Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete vermieten und erstellen, können Darlehen zur Restfinanzierung (max. 20'000 CHF pro Wohnung) gewährt werden.
2. Dem Grossen Rat ist innerhalb eines Jahres eine entsprechende Rahmenausgabenbewilligung in der Höhe von mindestens 40 Millionen Franken vorzulegen. Die bereits bestehende Rahmenausgabenbewilligung von 20 Millionen Franken für den Erwerb von Arealen und Liegenschaften zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots ist zu integrieren. Diese durch den Grossen Rat bereits beschlossene Rahmenausgabenbewilligung finanziert dabei eine allfällige Differenz zwischen Kaufpreis (oftmals Marktpreis für Stockwerkeigentum) und Wert des Baurechts für Boden und Gebäude (Marktpreis für preiswerte Mietwohnungen mit Auflage «im öffentlichen Interesse»).

Daniel Albietz, Roger Stalder, Bruno Lötscher-Steiger, Franz-Xaver Leonhardt, Ivo Balmer, Christoph Hochuli, Bülent Pekerman, Lea Wirz, Thomas Widmer-Huber, René Brigger, Christine Keller, Tonja Zürcher, Pascal Pfister