



An den Grossen Rat

19.5113.02

BVD/P195113

Basel, 3. April 2019

Regierungsratsbeschluss vom 2. April 2019

Interpellation Nr. 21 Beda Baumgartner betreffend der Entwicklung der Bodenpreise in Basel-Stadt und Auswirkungen auf die Mietpreise

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 20. März 2019)

„Die Mietpreise sind in Basel-Stadt in den letzten Jahren stark gestiegen. Für eine grosse Mehrheit der Bevölkerung ist diese Entwicklung ein Problem, was sich in verschiedenen Abstimmungsergebnissen im letzten Jahr widerspiegelt hat. Oft werden steigende Baukosten als Grund dafür genannt. Der Blick auf den Baukostenindex (Quelle: Gebäudeversicherung Basel-Stadt: (<https://www.gvbs.ch/downloads/tyks/baukostenindex.pdf>) zeigt jedoch, dass die Baukosten seit 10 Jahren konstant bzw. in den letzten Jahren sogar leicht rückläufig sind.

Die Vermutung liegt nahe, dass der grösste Treiber hinter den steigenden Mietkosten die Entwicklung der Bodenpreise ist. Denn Mieterinnen und Mieter in Neubauten bezahlen mit einem substantiellen Teil ihrer Miete (bis zu 40%) auch den Preis des Bodens, auf welchem gebaut wurde. Also für ein Gut, da schon immer da und keiner speziell etwas dafür getan hat. Leider ist die Datenlage was die Entwicklung der Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt anbelangt äusserst dünn.

Die "Erläuterungen zur Ermittlung der absoluten Bodenwerte" aus dem Jahr 2016 gibt lediglich vage Hinweise auf einen Anstieg der Bodenpreise in den vergangenen Jahren: "Die absoluten Landwerte sind seit der Bewertung im Jahr 2001 (Bewertungstichtag 31.12.1999) im Schnitt um 70 - 100% gestiegen. Es ist möglich, dass bestimmte Wohnumgebungen in den vergangenen 15 Jahren sogar höhere Wertgewinne erfahren haben." (https://www.gva.bs.ch/dam/jcr:f0fd8a8b-c527-4b9f-a802-9e35fa92b0c5/Ermittlung_der_absoluten_Landwerte.pdf)

Leider sind keine präzisen, spezifischen Zahlen beim statistischen Amt oder der Bodenbewertungsstelle verfügbar. Für eine Einschätzung des Einflusses der Bodenpreis-Entwicklung auf die Mietpreise wäre das jedoch unabdingbar.

Darum bitte ich den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wie haben sich die Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt in den letzten 20 Jahren, aufgeschlüsselt nach Quartier, Zone und Bebauung, entwickelt?
2. Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf in Bezug auf die Entwicklung der Bodenpreise im Kanton?
3. Sieht der Regierungsrat einen Zusammenhang zwischen steigenden Mieten und Entwicklung der Bodenpreise?
4. Wie sieht der Regierungsrat die Aufgabe der Bodenbewertungsstelle als regulierende Stelle?
5. Könnte sich der Regierungsrat ein an den Teuerungs- oder Referenzzins gebundene Bodenbewertung vorstellen?

Beda Baumgartner“

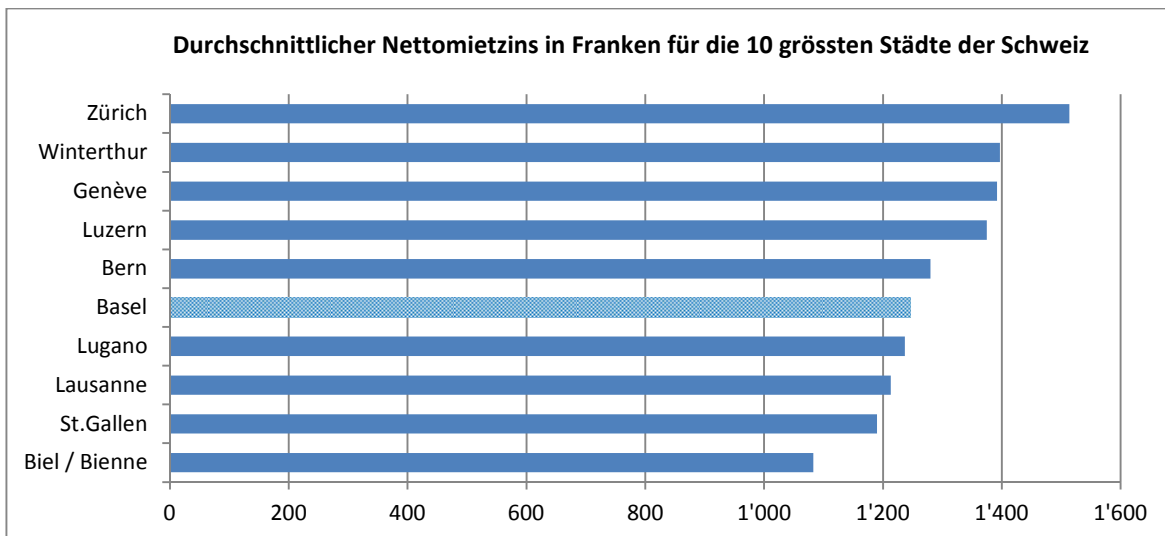
Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

1. Einleitung

Entgegen der vom Interpellanten geäusserten Vermutung wird die Höhe der Mietpreise nicht durch die Bodenpreise, sondern u.a. durch das bestehende Angebot an Wohnraum und die Nachfrage danach beeinflusst.

Hingegen ist die Einschätzung richtig, dass sich die Bodenpreise in Basel-Stadt in den letzten Jahren – vorrangig aufgrund der seit Jahren rekordtiefen Finanzierungszinsen – markant entwickelt haben: So haben sich die Bodenpreise gemäss den berücksichtigten Daten in den letzten zwanzig Jahren im Schnitt mehr als verdoppelt. Diese Entwicklung spiegelt den gesamtschweizerischen Anstieg der Bodenpreise wider.

Eine erschwingliche Wohnung zu finden, ist in den vergangenen Jahren deutlich schwieriger geworden, obwohl es noch viele günstige Wohnungen im Kanton Basel-Stadt gibt und das Mietzinsniveau in Basel im Vergleich zu anderen Schweizer Städten nicht überdurchschnittlich hoch ist (vgl. Diagramm).



Strukturerhebungen 2012–2014 kumuliert (Bundesamt für Statistik)

In der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 hat die Stimmbevölkerung ihre Sorge über die Entwicklungen am Wohnungsmarkt ausgedrückt, indem sie allen vier Wohnvorlagen zustimmte.

2. Zu den einzelnen Fragen

1. *Wie haben sich die Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt in den letzten 20 Jahren, aufgeschlüsselt nach Quartier, Zone und Bebauung, entwickelt?*

Die Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt sind an praktisch allen Lagen und in allen Zonen stark angestiegen. In den letzten zwanzig Jahren haben sich die Bodenpreise im Kanton Basel-Stadt im Schnitt mehr als verdoppelt.

Aktuell kann der Regierungsrat die Frage nach der aufgeschlüsselten Entwicklung der Bodenpreise nicht beantworten. Die Bodenpreissammlung hat auf ihrer Webseite¹ aber bereits Auswer-

¹ www.gva.bs.ch > Liegenschaftsbewertung > Publikationen

tungen zur Entwicklung des Immobilienmarktes veröffentlicht. Weitere Auswertungen – u.a. zu den Bodenpreisen – sollen noch in den nächsten Monaten aufgeschaltet werden.

2. *Sieht der Regierungsrat Handlungsbedarf in Bezug auf die Entwicklung der Bodenpreise im Kanton?*

Mit Blick auf das für den Bodenpreis relevante Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage möchte der Regierungsrat in erster Linie mit der Richtplananpassung hinsichtlich der Areale in Transformation Potenzial für die Ausweitung des Wohnungsangebots schaffen. Eine solche Angebotserhöhung trägt direkt zu einer Entspannung der Bodenpreise bei – sofern die Nachfrage nicht gleichzeitig überproportional zunimmt. Zudem hat der Regierungsrat im Richtplan festgelegt, dass mindestens ein Drittel des Wohnraums auf den Transformationsarealen preisgünstig sein soll (siehe auch Frage 3).

3. *Sieht der Regierungsrat einen Zusammenhang zwischen steigenden Mieten und Entwicklung der Bodenpreise?*

Tatsächlich gibt es einen Zusammenhang von Miete und Bodenpreis – allerdings in die umgekehrte Richtung als vermutet: So bestimmen nicht die Bodenpreise die Miete; vielmehr wirken sich die Erträge (Mieten oder Verkauf) aus einer Liegenschaft auf den Bodenpreis aus.

4. *Wie sieht der Regierungsrat die Aufgabe der Bodenbewertungsstelle als regulierende Stelle?*

Die Bodenbewertungsstelle hat keine regulierende, sondern eine dokumentierende und bewertende Aufgabe. Die Veröffentlichung der durchschnittlichen Bodenpreise durch die Bodenbewertungsstelle dient aber auch dazu, Grundstücksspekulationen vorzubeugen.

5. *Könnte sich der Regierungsrat ein an den Teuerungs- oder Referenzzins gebundene Bodenbewertung vorstellen?*

Die Basler Bodenpreise spiegeln die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes wider. Eine Vorgabe der Bodenpreise würde einen nach Ansicht des Regierungsrats unzulässigen Eingriff in den Markt bedeuten. Der Regierungsrat erachtet eine Ausweitung von (preisgünstigem) Wohnraum als die geeignetere Art, zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt und bei den Bodenpreisen beizutragen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin