

Anzug betreffend Berücksichtigung Kostenmiete bei Berechnung der Mehrwertabgabe

22.5334.01

Die Mehrwertabgabe wurde im Jahr 2020 revidiert (§§ 120-124 BPG). Die Mehrwertabgabe beträgt 40% der Differenz der Verkehrswerte des Bodens mit und ohne zusätzliche Nutzung. Die kantonale Bodenbewertungsstelle berechnet diese Differenz. Der erhöhte/neue Bodenwert wird aufgrund des potentiellen Mietzinsenertrages und der neu möglichen Bruttogeschossfläche hochgerechnet. Diese Mehrwertabgabe ist bei Umzonungen eine relevante Grösse und verteuert im Ergebnis die Mietpreise. Diese Berechnung ist korrekt, politisch gewollt und raumplanerisch sinnvoll, wenn dieser Berechnung ein Mietpreis zugrunde gelegt wird, welcher tatsächlich verlangt werden wird.

Gemäss Richtplan sind bei Transformationsarealen jedoch mindestens ein Drittel der Mieten als preisgünstig anzubieten. Die Definition der Preisgünstigkeit ist aktuell in verwaltungsinterner Prüfung (vgl. u.a. die als Anzug überwiesene Motion Brigger i.S. Definition preisgünstiger Wohnungsbau, 21.5511.01). Auch im Rahmen der Initiative «Basel baut Zukunft» wird diese Preisgünstigkeit klarer definiert werden. Jedenfalls ist es nicht korrekt, wenn die Bodenbewertungsstelle eine entsprechende maximale Mietpreisgrenze nicht berücksichtigt. Die Mietwerte werden durch dieses Amt praxisgemäss (ohne entsprechend klare gesetzliche Grundlage) gemäss Mietpreistraster und den effektiven Mieten in der unmittelbaren Umgebung des Objektes festgesetzt und hochgerechnet, was einer sogenannten Marktmiete entspricht. Im Lehenmattquartier werden z. B. CHF 260.--/m² Wohnfläche und Jahr festgesetzt. Die Bodenbewertungsstelle berücksichtigt dabei jedoch nicht die planerischen Mietpreisauflagen oder bei gemeinnützigen Wohnbauträgern die in der Praxis angewendete Kostenmiete. Dieses Vorgehen ist nicht nur mietzinstreibend, sondern benachteiligt private und gemeinnützige Wohnbauträger, welche die effektiven Mietzinsen (Marktmieten) in der Umgebung bewusst unterschreiten wollen.

Der Mehrwertabgabefonds ist seit Jahren bekanntlich gut dotiert. Daher sind die Forderungen vorliegenden Anzuges v.a. bezüglich Erweiterung des Verwendungszweckes auch wirtschaftlich unproblematisch.

Wir bitten daher den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, ob und wie

1. in der Mehrwertabgaberegulierung allfällige Mietpreisauflagen generell und v.a. die Vorgaben der nachhaltig wirkenden Kostenmiete entsprechend berücksichtigt werden können (z.B. 70 % Quantil der Marktmieten, nachvollziehbare Berechnung des Mecano auch auf Verordnungsstufe, Anrechnung der Transformationskosten etc.);
2. zusätzlich zum bisherigen Zweck die Mehrwertabgabe für den klar und nachhaltig definierten preisgünstigen Wohnungsbau verwendet werden kann;
3. die definierten Mietzinsauflagen (Kostenmiete), sofern im Planungsprozess Mehrwertabgaben fällig werden, grundbuchlich oder sonstwie nachhaltig gesichert werden können.

René Brigger, Tim Cuénod, Harald Friedl, Stefan Wittlin, Ivo Ballmer, Roger Stalder, Melanie Eberhard, Daniel Albietz, Lea Wirz, Pascal Pfister, Alex Ebi, Christoph Hochuli