



An den Grossen Rat

22.5334.02

BVD/P225334

Basel, 16. Oktober 2024

Regierungsratsbeschluss vom 15. Oktober 2024

Anzug René Brigger und Konsorten betreffend «Berücksichtigung Kostenmiete bei Berechnung der Mehrwertabgabe»

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. Oktober 2022 den nachstehenden Anzug René Brigger und Konsorten dem Regierungsrat zum Bericht überwiesen:

«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 Mietzinsertrages 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»

Wir berichten zu diesem Anzug wie folgt:

1. Berücksichtigung der Mietpreisauflagen bei Mehrwertermittlung

Der vorliegende Anzug regt an, zu prüfen, ob und wie in der Mehrwertabgaberegulierung allfällige Mietpreisauflagen generell und v.a. die Vorgaben der nachhaltig wirkenden Kostenmiete berücksichtigt werden können.

Am 15. Mai 2024 hat der Grosse Rat den Gegenvorschlag zur Initiative «Basel baut Zukunft» angenommen. Dieser legt mit §§ 6a bis 6e des Gesetzes über die Wohnraumförderung (WRFG) neue Vorgaben zur dauerhaft gemeinnützigen Vermietung fest. Gemäss neuem § 6a WRFG liegt eine dauerhaft gemeinnützige Vermietung vor, wenn diese

- a) Art. 4 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 entspricht, wobei die Vermieterin selber keine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus sein muss,
- b) der Nettomietzins des Wohnraums als Kostenmiete gemäss Wohnraumförderungsgesetz unter Einhaltung der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen berechnet wird und
- c) die im Gesetz formulierten Vermietungskriterien eingehalten werden.

Halten Eigentümerschaften diese Vorgaben dauerhaft ein, wird die Mehrwertabgabe von 40% um die Hälfte auf 20% reduziert (siehe die Bestimmungen zum Bebauungsplan gemäss § 101a (neu) des Bau- und Planungsgesetzes [BPG], zur Mehrwertabgabe gemäss § 121a (neu) BPG und gemäss §§ 6a bis 6e (neu) WRFG). Mit der Beschränkung auf Mietpreisauflagen gemäss den genannten Vorgaben soll Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit geschaffen werden. Auch wird damit der Vollzug erleichtert, indem klar geregelt wird, wer von einer Mehrwertabgabereduktion profitieren kann. Die neuen Gesetzesanpassungen werden im ersten Halbjahr 2025 in Kraft treten. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass dem Anliegen gemäss Ziffer 1 des Anzugs damit ausreichend Rechnung getragen wird.

2. Verwendung der Mehrwertabgabe für preisgünstigen Wohnungsbau

Gemäss dem geltenden § 120 Abs. 2 BPG kann die Mehrwertabgabe verwendet werden für:

- a) Die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiräume zur Aufwertung des Wohnumfelds;
- b) Klimaschutz- und Klimaadaptionsmassnahmen zur Vermeidung und Minderung von Hitzeinselleffekten;
- c) Die Schaffung und Aufwertung von naturnahen, öffentlichen Erholungsräumen;
- d) Die Förderung der Biodiversität.

Die Anzugstellenden bitten den Regierungsrat, zu prüfen und zu berichten, ob und wie die Mehrwertabgabe zusätzlich auch für den preisgünstigen Wohnungsbau verwendet werden kann.

Die gesetzliche Zweckbindung der Mehrwertabgabe besteht seit mehr als 20 Jahren und wurde eingeführt, um neue öffentliche Grünräume zu schaffen und bestehende öffentliche Grünräume aufzuwerten. Die Zweckbindung beruht auf dem Grundgedanken, dass bauliche Verdichtung auf

einzelnen Grundstücken in der Stadt Basel nur zu rechtfertigen ist, wenn zugleich ein Ausgleich in Form zusätzlicher oder aufgewerteter Grünprojekte für alle geschaffen wird. Diese raumplanerische Ausgleichsfunktion verbessert das Wohn- und Lebensumfeld in der Stadt Basel und schafft so bei der Bevölkerung Akzeptanz für die Stadtentwicklung und das Postulat des haushälterischen Umgangs mit dem Boden und der Verdichtung nach innen. Die entsprechenden Mittel ermöglichen, Bodenmehrwerte Einzelner aus dichteren bzw. höheren Bebauungen allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Stadt Basel zugutekommen zu lassen.

Die Ausdehnung der Mehrwertabgabezweckbindung würde diese raumplanerische Lenkungsfunktion vereiteln. Dies hat der Gesetzgeber anlässlich der jüngsten Revision der Mehrwertabgabe im Bau- und Planungsgesetz im Jahre 2020 bestätigt. Zwar hat er die Zweckbindung erweitert, indem neu auch Massnahmen zur Klimaadaptation und zur Verbesserung der Biodiversität in der Stadt aus dem Mehrwertabgabefonds finanziert werden können. An der bewährten Grundausrichtung, dass Verdichtungsnachteile kompensiert werden, indem hochwertige Freiräume zugunsten der Gesamtbevölkerung geschaffen werden, hat der Gesetzgeber jedoch nichts geändert. Mit einer Ausdehnung der Mehrwertabgabezweckbindung würde aus den Vorteilen der Verdichtung (Mehrwertabgabe als Ausgleich für Mehrnutzungen) unmittelbar die weitere Verdichtung gefördert, was dem erwähnten Kompensationsgedanken der Mehrwertabgabe diametral entgegenliefe.

Das Wohnraumfördergesetz sieht zudem bereits eine Reihe von Massnahmen vor, die den gemeinnützigen Wohnungsbau teilweise auch finanziell fördern (vgl. §§ 10 – 13 WRFG).

Zusätzlich ist beim Mehrwertabgabefonds zu beachten, dass sich die geltende Zweckbindungsregelung in finanzieller Hinsicht stark zugunsten der einzelnen Wohngenossenschaften und ihren Wohnnutzungen auswirken können: So konnten beispielsweise im Falle der Arealentwicklung des Westfelds erhebliche Mittel aus der Mehrwertabgabe für deren qualitativ hochstehende Grünraumgestaltung beigesteuert werden. Von diesen neuen öffentlichen Aussenräumen und ihren positiven Klimaeffekten profitieren u.a. auch die künftigen Arealbewohnenden.

Der Regierungsrat ist aus den genannten Überlegungen klar der Ansicht, dass die Mehrwertabgabe nicht für den preisgünstigen Wohnungsbau verwendet werden darf. Dazu kommt, dass die neue gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei rechtlich gesicherter, dauerhaft gemeinnütziger Vermietung die Mehrwertabgabe von 40 auf 20% reduziert wird (§ 121a Abs. 1 [neu] BPG). Eine Anpassung des Verwendungszwecks ist im Gegenvorschlag nicht enthalten. Vor dem Grundsatz der Gleichbehandlung wäre eine solche doppelte Bevorzugung auch nicht zu rechtfertigen. Der Regierungsrat lehnt den Vorschlag gemäss Ziffer 2 des Anzugs aus diesen Gründen ab.

3. Nachhaltige Sicherung der Kostenmiete

Der Anzug regt an, zu prüfen, ob und wie die definierten Mietzinsauflagen (Kostenmiete), sofern im Planungsprozess Mehrwertabgaben fällig werden, grundbuchlich oder auf eine andere Art nachhaltig gesichert werden können.

Auch bei diesem Anliegen ist der Regierungsrat der Ansicht, dass ihm mit der Annahme des Gegenvorschlags zur Initiative «Basel baut Zukunft» und den entsprechenden Gesetzesanpassungen ausreichend Rechnung getragen wird: Die definierten Mietzinsauflagen (Kostenmiete) werden nachhaltig gesichert, indem diese in Vereinbarungen mit dem Kanton dauerhaft festgeschrieben werden müssen, um von der Reduktion des Mehrwertabgabesatzes profitieren zu können. Entfällt die dauerhaft gemeinnützige Vermietung, so wird die Mehrwertabgabe neu festgesetzt (vgl. § 121a [neu] BPG).

4. Antrag

Aufgrund dieses Berichts beantragen wir, den Anzug René Brigger und Konsorten betreffend «Berücksichtigung Kostenmiete bei Berechnung der Mehrwertabgabe» abzuschreiben.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Conradin Cramer
Regierungspräsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin