

SVIT Schweiz Innovation-Award

Leitfragen zum Projekt

Projekt: Basler Kostenmietmodell
Datum: 30.03.2021
Ansprechperson: Rolf Borner, Immobilien Basel-Stadt

1. Was war Ihre Motivation, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen?

Mit dem Wohnbauprogramm 1'000+ plant der Kanton Basel-Stadt in den nächsten 10-15 Jahren 1'000 neue preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen zu erstellen. Ziel ist es dabei, diese zur Kostenmiete auszuschreiben. Was uns aber nicht überzeugt hat, sind die Vorgaben insbesondere des Zürcher Kostenmietmodells, wo bei einer Verletzung der Einkommens- und/oder Belegungsvorschrift die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung verlassen müssen. Damit werden u.a. Familien bestraft, die durch Beförderungen finanziell erfolgreich sind, ihre Kindern sind im Quartier verwurzelt und müssen deswegen ausziehen.

Deshalb haben wir hierfür ein neues Modell entwickelt, das Basler Kostenmietmodell.

2. Was unterscheidet Ihr Vorgehen von bisher bekannten Vorgehensweisen?

Basis bei der Vermietung ist die Marktmiete. Wer die Einkommens-, Vermögens- und Belegungsvorschriften erfüllt, hat das Anrecht auf einen Abschlag zur Kostenmiete. Dies ist aber nur für ein Jahr gültig, analog einer Krankenkassenverbilligung. Vor Ablauf des Jahres müssen sich die Mieterinnen und Mieter aktiv melden (über unsere Mieter-App zukünftig einfach per Scan und Formular möglich) und bestätigen, dass die Vorgaben noch eingehalten sind. Sind diese nicht mehr erfüllt durch z.B. ein höheres Einkommen, verfällt der Anspruch auf die Kostenmiete und nach Ende des laufenden Jahres wird die Marktmiete massgebend.

Die Mieterinnen und Mieter müssen dabei nicht aus ihrer Wohnung ausziehen, der Mietvertrag bleibt weiterhin gültig. Wenn die Belegungsvorgabe nicht mehr erfüllt ist, aber das Einkommen immer noch tief ist, erhoffen wir, dass die Mieter dann selber aktiv in eine kleinere Wohnung wechseln, um den Abschlag zur Kostenmiete wieder zu erhalten.

3. Was ist nachhaltig an Ihrem Modell, sowohl finanziell als auch aus Sicht der Nutzerbedürfnisse (Kunde/Endnutzer)?

Wir ermöglichen den finanzschwächeren Haushalten sich eine moderne Wohnung im Kanton leisten zu können. Wenn sie selber finanziell erfolgreicher sind, müssen sie deswegen die Wohnung aber nicht verlassen, sondern zahlen eine faire Marktmiete.

4. Gibt es politische oder regulatorische Hürden für das Modell und wenn ja, welche? (Wie reagieren Politik/Behörden)

Ja, wir prüfen derzeit, ob wir das Mietmodell nach OR oder nach Verwaltungsrecht gestalten wollen. Tendenziell OR.

5. Gibt es wirtschaftliche Hürden für das Modell und wenn ja, welche? (Wie reagiert der Markt)

Der Abschlag von der Markt- zur Kostenmiete beträgt rund 15-20%. Somit optimieren wir auf der Kostenseite die Neubauten, indem wir sie z.B. als Systembau erstellen, wie beim Projekt Hirtenweg in Riehen BS.

6. Wer sind die finanziellen Träger des Modells? Ist es selbsttragend?

Es ist eine Initiative des Kantons Basel-Stadt, Finanzvermögen. Träger ist das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt vertreten durch Immobilien Basel-Stadt.

Schliesslich ist es eine Frage der vertretbaren Rendite unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit.

7. Für wen entsteht ein (Zusatz-) Aufwand in der Umsetzung des Modells, verglichen mit konventionellen Vorgehensweisen?

Der Aufwand liegt beim Ersteller, hier das Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt vertreten durch Immobilien Basel-Stadt.

8. Welche Akteure stehen in welcher Rolle hinter dem Modell?

Der Ersteller bietet das Modell unter den Vorgaben an.

Die Mieterinnen und Mieter, welche die Vorgaben erfüllen, können vom Abschlag zur Kostenmiete profitieren.

9. Wo sehen Sie den grössten Nutzen für den Kunden/Endnutzer?

Dass die Mieterinnen und Mieter, die es benötigen, eine für sie finanziell tragbare Miete für eine moderne Wohnung erhalten und nicht Sorge haben müssen, dass sie diese mit ihrer Familie wieder verlassen müssen, wenn sie z.B. im Job befördert werden.