

Der Boden dem Staat? Ja, aber nicht so

Kampf um jedes Fleckchen Erde

Von Serkan Abrecht



Die Stadt Basel kämpft: gegen die Wohnungsnot, gegen die Verdrängung des Gewerbes, für Verdichtung, gegen Überbauungen an den richtigen oder

falschen Orten und für den Erhalt von Grünflächen oder ein paar grünen Flächen. Gerne kommen sich bei Streitigkeiten, welches Anliegen nun die Priorität verdient hat, der Gewerbeverband und das Bau- und Verkehrsdepartement in die Haare und in der «Arbeiten oder Wohnen»-Debatte fahren die linken Grossratsfraktionen den Bürgerlichen sporadisch an den Karren.

Doch grosse Not verbindet: So sind sich parteiübergreifend mittlerweile Politiker einig, dass die Stadt unter der momentanen Wohnungsleerstandsquote von 0,3 Prozent leidet. Bei der Einigkeit im Sachverhalt bleibt es aber

auch. Billiger Wohnraum ist rar, bebaubarer Boden im Kanton noch rarer. «Mit der Boden-Initiative können wir langfristig bezahlbaren Wohnraum ermöglichen», meint SP-Grossrätin Sarah Wyss als Fürsprecherin der Boden-Initiative.

Ketten für den Kanton

Neben den Initianten der linken Fraktionen gehört auch die Stiftung Habitat zu den Initianten. Sie ist mit ihren Projekten auf dem Lysbüchelareal und der Erlennmatt Ost ein grosser Player, wenn es um nachhaltige und günstige Wohnraumentwicklung in der Stadt geht. Richtige Prioritäten zur richtigen Zeit. «Boden sichern, günstigen Wohnraum schaffen», die Initianten denken nachhaltig, doch schiessen sie mit der Initiative am Ziel vorbei und sich womöglich noch selbst ins Bein. Sollte der Initiativtext wie bisher stehend umgesetzt werden, wird der Kanton finanzpolitisch sehr stark reguliert. Entweder legt er sich aus pragmatischen Gründen selbst in

Ketten oder er wird zur Bestie auf dem Immobilienmarkt. Der Staat kann weiterhin kaufen und verkaufen, jedoch macht nur noch der Immobilienankauf nachhaltige Sinn, da der Kanton mit Annahme der Initiative einen Grundstück-Sollbestand zu erfüllen hat. Nach einer Fünf-Jahre-Regel wird an einem Stichtag eine Marke gesetzt und die Zahl der Liegenschaften im Besitz des

Der Kanton als direkter Konkurrent im Immobilienmarkt sorgt für höhere Bodenpreise.

Kantons evaluiert. Jeweils fünf Jahre darauf, muss der Kanton erneut denselben Bestand vorweisen können – oder mehr.

Die Grenze an gekauften Boden ist nach oben offen, nach unten geregelt. Sollte nun beim Kanton gespart werden, so darf er das nicht mit Immobilien tun. Die Schweizer Armee hat bereits bewie-

sen, dass sich Sparmassnahmen aufgrund von Immobilienverkäufen bewähren. Nicht rentable Liegenschaften oder brach liegende Areale können zwar im Baurecht abgegeben werden, jedoch bleibt fraglich, ob für den Kanton unrentable Grundstücke für Private gewinnbringend sind. Abstossen kann sie der Kanton nicht so einfach, da er nach Initiativtext dazu gezwungen ist, verkauften Boden wieder kompensieren zu müssen. Kaufinteressenten für Grundstücke können so vom Kanton direkt konkurriert werden.

Keine günstigeren Mietzinsen

Hinzu kommt, dass der Kanton einem Kaufzwang obliegt und deshalb als Meistbietender aus der Auktion hervorgehen muss, selbst wenn der Kaufpreis den Marktpreis übersteigen würde. Folglich werden dann die Bodenpreise höher. So entstehen keine günstigeren Mietzinsen, wie von den Initianten angestreut. Auch der Kanton muss sich an die profanen Regeln der gemeinen Volkswirtschaft halten

und ausgegebenes Geld wieder erwirtschaften. Die Initiative erlaubt dem Kanton ausserdem, Boden regelrecht zu horten, denn auch die Kompensationsklausel ist visiert. Für angekaufte Liegenschaften müssen nicht gleichzeitig wieder welche abgetreten werden.

Somit wird der Status quo von 40 Prozent Bodenbesitz – sowieso schon eine erhebliche Zahl – nicht beibehalten. Also bleiben ihm nur zwei Optionen übrig: Er vergrössert über die Jahre seinen Anteil an Liegenschaften und verdrängt so Privatunternehmer und Gewerbebetriebe, oder er bleibt einfach auf seinem Boden sitzen und tut nichts. Beides ist nicht sehr nachhaltig.

Des Weiteren bleibt den Unternehmern und dem Gewerbe nur eine Option übrig, um sich in Basel anzusiedeln: Baurechtsverträge, an welchen notabene der Kanton verdient. Eine andere Möglichkeit gibt es nicht. Ein sozialdemokratisches «friss oder stirb» an die Privatwirtschaft. serkan.abrecht@baz.ch