

Der Kanton hat die Absicht, mittels Förderbeiträgen die energetische Sanierung von Wohnliegenschaften zu fördern. Förderbeiträge wirken sich mildernd auf die Höhe der Mietzinserhöhungen aus.

Bei der energetischen Sanierung der Liegenschaften im Finanzvermögen sieht die Situation jedoch anders aus: Immobilien Basel will Liegenschaften fortlaufend sanieren oder hat sie bereits saniert. Bei diesen Arbeiten geht es jedoch meistens nur um den Ersatz von Bädern und Küchen. Aus solchen „Sanierungen“ folgt eine entsprechende Mietzinserhöhung. Energetische Sanierungen haben bisher kaum stattgefunden.

Es stellt sich die Frage, wie staatliche Liegenschaften im Finanzvermögen energetisch saniert werden können, ohne dass diese Investitionen zu zusätzlichen Mietzinserhöhungen führen.

Unserer Meinung nach bestehen dafür einige Finanzierungsmöglichkeiten. Zuerst sei das Energiegesetz erwähnt: Im Dezember 2008 hat der Grosse Rat das neue Energiegesetz verabschiedet. Nach diesem Gesetz könnten Förderbeiträge auch für energetische Sanierungen bei staatlichen Liegenschaften fliessen. Zweitens das Finanzvermögen: Immobilien Basel hat im Jahresbericht 2008 über ein beachtliches Jahr geschrieben. So beträgt die Netto Cash Flow Rendite 6.07%. Wenn man die Liegenschaften allein nimmt, dann beträgt die Netto Cash Flow Rendite sogar 6.6%. Die Brutto-Rendite beläuft sich auf ganze 7.6%, also ca. 3,6 % mehr als nach Mietrecht zulässig wäre!

Um die eigene Performance zu vergleichen (Benchmark), benützt die Immobilien Basel den KGAST-Index. Dies ist laut Jahresbericht ein Index für den Total Return von Immobilienanlagestiftungen mit Direktanlagen in der Schweiz (Geschäfts- und Wohnliegenschaften). Dieser Index beträgt für das Jahr 2008 4.56 %. Der Total Return der Basler Immobilien beträgt insgesamt ganze 7.4%. Das ist wirklich eine überdurchschnittliche Leistung.

Zusammengefasst lässt sich sagen: Die Performance der staatlichen Immobilien ist überdurchschnittlich, die Rendite sogar überhöht. Es ist Geld vorhanden. Mietzinssenkungen wären theoretisch denkbar.

Wir bitten deshalb den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, wie ein Programm für energetische Sanierungen von staatlichen Liegenschaften im Finanzvermögen aussehen könnte, das durch das Finanzvermögen selbst, beziehungsweise einen Teil der Rendite und durch die Förderbeiträge finanziert wird. Es ist auch eine Finanzierung allein durch das Finanzvermögen denkbar. Dabei soll speziell darauf geachtet werden, dass wegen diesen Wert vermehrenden Investitionen in die Energieeffizienz von staatlichen Gebäuden, die (Miet-)Kosten nicht steigen.

Patrizia Bernasconi, Guido Vogel, Mirjam Ballmer, Heinrich Ueberwasser, Heidi Mück, Beat Jans, Jürg Stöcklin, Aeneas Wanner, Jörg Vitelli, Jürg Meyer