



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Schriftliche Beantwortung der Interpellation von Jürg Wiedemann:
Zahlbarer Wohnraum wird rar**

Datum: 20. September 2011

Nummer: 2011-190

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links: - [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
 - [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
 - [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
 - [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



2011/190

Kanton Basel-Landschaft

Regierungsrat

Vorlage an den Landrat

Vom 20. September 2011

Schriftliche Beantwortung der Interpellation von Jürg Wiedemann: Zahlbarer Wohnraum wird rar

An der Landratssitzung vom [9. Juni 2011](#) reichte Landrat Jürg Wiedemann, Grüne Fraktion, eine Interpellation mit dem Titel „Zahlbarer Wohnraum wird rar“ ein. Der Vorstoss hat folgenden Wortlaut:

„Im Kanton Baselland ist es in den letzten Jahren wesentlich schwieriger geworden zahlbaren Wohnraum zu finden. Um diesem Problem entgegenzuwirken, hat der Regierungsrat am 10. Mai 2011 eine Verordnungsänderung¹ beschlossen: Gemeinnütziger Wohnungsbau soll künftig gefördert werden. Diese Änderung zielt zweifelsohne in die richtige Richtung. Allerdings bestehen Zweifel, ob mit dieser Verordnung die Probleme auf dem Wohnungsmarkt gelöst werden können. Ich bitte den Regierungsrat um schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen:

- 1. Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass diese Verordnungsänderung ausreicht, um das Problem des fehlenden Angebotes an bezahlbarem Wohnraum zu lösen?*
- 2. Die überwiegende Mehrheit der Mieter/-innen ist auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen. Dort verschwindet jedoch laufend zahlbarer Wohnraum und der neu erstellte ist deutlich teurer. Wie schätzt der Regierungsrat dieses Problem ein? Welche Massnahmen schlägt der Regierungsrat vor, um einer weiteren Reduzierung von günstigem Wohnraum entgegenzuwirken?*
- 3. Laut "Statistischem Jahrbuch"² weist der Kanton Baselland lediglich 3'090 Genossenschaftswohnungen aus. Dies ist im Vergleich zu vielen anderen Kantonen im Verhältnis zur Bevölkerungszahl wenig. Genossenschaften sowie weitere Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind bekanntlich in der Lage, Wohnraum 20% günstiger anzubieten als dies auf dem freien Wohnungsmarkt möglich ist.³ Beabsichtigt der Regierungsrat darauf hinzuwirken, dass der Anteil Genossenschaftswohnungen mittelfristig erhöht wird?*
- 4. Mit welchen umsetzbaren Massnahmen könnte - sofern der politische Will vorhanden ist - die Anzahl Genossenschaftswohnungen erhöht werden? Wie hoch schätzt der Regierungsrat die Kosten, um die Anzahl Genossenschaftswohnungen um 1'000 zu erhöhen?*

1 http://www.baselland.ch/fileadmin/baselland/files/docs/recht/sgs_demn/37/37.0516.pdf

2 Statistisches Jahrbuch 2009, Seite 135

3 Regierungsrätliche Vorlage 2010-245, Seite 5

Antwort des Regierungsrates

Bevor auf die Fragen des Interpellanten eingegangen wird, sei eine kurze Übersicht über die bisher (seit 1942) im Kanton geleistete Wohnbauförderung gegeben: Bund, Kanton und Gemeinden haben mit den Aktionen „Milderung der Wohnungsnot“ 1942-1943, „Arbeitsbeschaffung“ 1944-1947, „Förderung der Wohnbautätigkeit“ 1948-1950, „Kinderreiche Familien“ 1954-1958, „Neubauten“ 1959-1990, „Umbauten“ 1954-1998, „Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzgebung WEG“ 1991-2001, „Mietzinsbeiträge“ 1988 - heute (seit 1998 Vollzug bei den Gemeinden) und „Bausparprämien“ 1991 - heute bis und mit 2010 Beiträge an 15'338 basellandschaftliche Parteien im Umfang von rund 116,6 Mio. Franken (davon Bund 23%, Kanton 61% und Gemeinden 16%) geleistet.

1. *Ist der Regierungsrat der Ansicht, dass diese Verordnungsänderung ausreicht, um das Problem des fehlenden Angebotes an bezahlbarem Wohnraum zu lösen?*

Die auf eine spezifische Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausgerichtete neue Verordnung ergänzt die Unterstützungen aus dem WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzgebung von Bund und Kanton) und aus dem kantonalen Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen. Zwischen 1991 und 2001 wurden unter dem WEG 1085 Mietwohnungen erstellt. Diese Geschäfte haben eine Laufzeit von 25 Jahren, danach gelten die Wohnungen als nicht mehr subventioniert. Aktuell sind noch 48 Geschäfte mit 675 Wohnungen aktiv. Für diese Wohnungen können Mieterinnen und Mieter kantonale Zusatzverbilligungen zur Reduktion der Nettomiete beantragen. Von 1991 bis 2010 bezahlte der Kanton Zusatzverbilligungen von rund Fr. 4'950'000.- und der Bund rund 15 Mio. Fr. Mieterinnen und Mieter, welche nicht in einer WEG-Wohnung leben, können sich bei Mietzinsproblemen an die Wohnsitzgemeinde wenden und Mietzinszuschüsse gemäss Gesetz vom 20. März 1997 über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen (SGS 844) beantragen.

Wohnbauförderungs-Aktionen waren, sind und werden wohl auch künftig lediglich Massnahmen sein, welche das Angebot an bezahlbarem Wohnraum nur geringfügig beeinflussen können. Diese Beurteilung ist weder neu noch auf die Region Basel beschränkt. Die am 10. Mai 2011 vom Regierungsrat beschlossene neue Verordnung über Förderungsbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus hat auch nicht diese ambitiöse Zielsetzung. Die Regierung will mit der Verordnung eine - auch in ökologischer Hinsicht - sinnvolle Förderung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus erreichen, die vor allem über das Auslösen von Investitionen wirken soll (siehe Landratsvorlage [2010/245](#), Beantwortung des Postulates [2008/136](#) von Landrat Daniel Münger, SP, betreffend „Förderung genossenschaftlicher Wohnungsbau“, S. 4). In wie grossem Ausmass dies erfolgen wird, ist schwer abschätzbar. Auch galt es, die finanziellen Rahmenbedingungen, die dem Kanton gesetzt sind, zu berücksichtigen. Die Gültigkeit der sich seit dem 1. Juni 2011 in Kraft befindlichen neuen Verordnung wurde deshalb vorerst auf drei Jahre begrenzt, damit Erfahrungen gesammelt und die finanziellen Auswirkungen für den Wohnbauförderungsfonds beurteilt werden können.

Die Verordnung wurde im Rahmen der Behandlung der Landratsvorlage in Sachen Beantwortung des Postulates 2008/136 betreffend „Förderung genossenschaftlicher Wohnungsbau“ der Volkswirtschafts- und Gesundheitskommission des Landrates am 2. September 2010 im Entwurf vorgestellt und fand einstimmige, positive Kenntnisnahme.

2. *Die überwiegende Mehrheit der Mieter/-innen ist auf den freien Wohnungsmarkt angewiesen. Dort verschwindet jedoch laufend zahlbarer Wohnraum und der neu erstellte ist deutlich teurer. Wie schätzt der Regierungsrat dieses Problem ein? Welche Massnahmen schlägt der Regierungsrat vor, um einer weiteren Reduzierung von günstigem Wohnraum entgegenzuwirken?*

Der Regierungsrat beurteilt dieses Problem im aktuellen Zeitpunkt nicht als derart gravierend, dass sich zusätzliche Massnahmen über das gegenwärtige Mass und über die gegenwärtig zum Einsatz kommenden Förderinstrumente hinaus rechtfertigen liessen, in der aktuellen Finanzlage des Kantons insbesondere keine weiteren finanziellen Unterstützungsmassnahmen und erst recht nicht in Form der Objekthilfe. Er schlägt deshalb keine entsprechenden Massnahmen vor.

Dazu sei vorab ausgeführt, dass gemäss Angaben des Bundesamts für Statistik die Wohneigentumsquote der Baselbieter Wohnbevölkerung im Jahr 2000 41,5% betrug. Damit liegt sie deutlich über dem gesamtschweizerischen Wert von 34,6%. Der stabile Wohnungsbau der letzten Jahre und das weiter an Bedeutung gewonnene Stockwerkeigentum lassen - wenn auch definitive neue Zahlen erst mit den Ergebnissen der Volkszählung 2010 vorliegen werden - darauf schliessen, dass sich die Wohneigentumsquote in den letzten zehn Jahren weiter erhöht, resp. sich der Mieteranteil an der Bevölkerung verringert hat.

Die gelegentlich angeführte Leerwohnungsquote unseres Kantons von aktuell 0,5%, die seit 1987 immer unter dem schweizerischen Durchschnitt (aktuell bei 0,9%) lag, wird unterschiedlich gewertet. Bezeichnen die einen eine Leerwohnungsquote von unter 1% als „Wohnungsnot“ (Bundesamt für Wohnungswesen BWO), werten die anderen eine solche, vor allem wenn die Mietpreise insgesamt nicht stark ansteigen, als Hinweis auf einen gut funktionierenden Wohnungsmarkt, in welchem Angebot und Nachfrage sich im gewünschten Gleichgewicht befinden (z.B. Hauseigentümergeverband Baselland). Von der BAK Basel am 2. September 2011 veröffentlichte Zahlen zum regionalen Wohnungsbau legen die Schlussfolgerung nahe, dass sich das regionale Angebot an Wohnungen heute eng an der Nachfrage befindet. In den letzten Jahren, notabene auch im schlechten Wirtschaftsjahr 2009, wurde in der gesamten Nordwestschweiz munter gebaut und dies dürfte sich nach Einschätzung BAK auch weiterhin fortsetzen. Im Mai 2010 veröffentlichte das Forschungsnetzwerk Euroconstruct Daten zum Wohnungsbau in 19 europäischen Ländern - zur Schweiz heisst es dort: «Musterland Schweiz. In der Schweiz sind die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren nur moderat gestiegen, so dass keine Spekulationsblase entstehen konnte. Eine positive wirtschaftliche Entwicklung, Bevölkerungswachstum und tiefe Zinsen führten dazu, dass die Zahl neu erstellter Wohnungen (...) jährlich anstieg....». Dies gilt auch für den Kanton Basel-Landschaft. Das immer noch stark wachsende Wohnungsangebot wird gelegentlich sogar als künftige Belastung gesehen, weil es auf eine schwächer werdende Nachfrage treffen könnte. Die nachlassende Zahl der Einwandernden bei gleichbleibend reger Wohnungsproduktion werde dafür sorgen, dass die Mieten vor allem neu erstellter Wohnungen zunehmend unter Druck geraten würden, schreiben u.a. Wüest und Partner in der Frühlingsausgabe 2010 Ihres Immo-Monitorings.

Objekthilfe im Bereich der Wohnbauförderung (Transfers an die Wohnungserstellenden) birgt verschiedene Risiken: Zum ersten dasjenige von unerwünschten Mitnehmereffekten, d.h. Haushalte mit höherem verfügbarem Einkommen belegen (verbleiben in) staatlich geförderten Wohnraum. Es resultieren damit sozialpolitisch unerwünschte Umverteilungen. Zweites Risiko ist dasjenige, dass damit nicht in erster Linie einkommensschwache Haushalte eine Unterstützung erfahren, sondern das Baugewerbe. Wie gesehen hat dieses eine solche derzeit aber nicht nötig. Es würden tenden-

ziell also Strukturverzerrungen generiert und evtl. Überhitzungstendenzen gefördert. Zum Dritten sei unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit auch darauf hingewiesen, dass eine staatliche Förderung des Wohnungsbaus auch zum Verlust an Landressourcen und zu unnötiger Zersiedelung führen kann. Sollen einkommensschwache Haushalte in ihrer Wohnungsnachfrage unterstützt werden, so hat dies gezielter und effizienter als mit der Objekthilfe mit der Subjekthilfe (Transfers an die Haushalte) zu geschehen. Diese ist mit dem Gesetz vom 20. März 1997 über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen (SGS 844) vorhanden.

3. *Laut "Statistischem Jahrbuch" weist der Kanton Baselland lediglich 3'090 Genossenschaftswohnungen aus. Dies ist im Vergleich zu vielen anderen Kantonen im Verhältnis zur Bevölkerungszahl wenig. Genossenschaften sowie weitere Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind bekanntlich in der Lage, Wohnraum 20% günstiger anzubieten als dies auf dem freien Wohnungsmarkt möglich ist. Beabsichtigt der Regierungsrat darauf hinzuwirken, dass der Anteil Genossenschaftswohnungen mittelfristig erhöht wird?*

Dies ist eine Zielsetzung der angesprochenen Verordnung über Förderungsbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die seit 1. Juni 2011 in Kraft ist. In der vorerst dreijährigen Gültigkeit dieser Verordnung kann die Wirksamkeit erprobt werden.

4. *Mit welchen umsetzbaren Massnahmen könnte - sofern der politische Wille vorhanden ist - die Anzahl Genossenschaftswohnungen erhöht werden? Wie hoch schätzt der Regierungsrat die Kosten, um die Anzahl Genossenschaftswohnungen um 1'000 zu erhöhen?*

Der Regierungsrat ist der Meinung, mit der geschaffenen Verordnung ein vernünftiges Instrument dazu geschaffen zu haben. Seine Wirksamkeit kann nun während dreier Jahre getestet werden. Dies beinhaltet die Möglichkeit, anschliessend die gesetzten Anreize zu verändern, sofern dies als nötig erachtet werden sollte.

Ein grundsätzlicher Ansatzpunkt für Massnahmen kann bei der Schwierigkeit, dass die Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelegentlich damit Mühe haben, an bezahlbaren Bauboden heranzukommen, gesehen werden. Im Auftrag des BWO erstellte die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung im Januar 2010 ein Gutachten, in welchem aufgezeigt wird, mit welchen raumplanerischen Massnahmen dem entgegengetreten werden könnte. Stichworte dazu sind die Gewährung von Nutzungsprivilegien, Kaufrechte der Gemeinden bei Neueinzonungen, Ausscheiden von Wohnanteilen für den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Nutzungsplanung, Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus über die Ausgestaltung der Mehrwertabgabe, Abgabe von Bauland an gemeinnützige Wohnbauträger, Nutzungsbeschränkungen in bestehenden Bauzonen, Kataster der dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehaltenen Flächen. Der Regierungsrat ist aber der Auffassung, dass sich die öffentliche Hand in diesem Bereich erst engagieren sollte, wenn es als erwiesen gilt, dass der Wohnungsmarkt die Probleme nicht selbst lösen kann. Bei der künftigen Ausgestaltung der Raumplanung können die angesprochenen Ideen jedoch geprüft werden.

Keinesfalls ist der Regierungsrat der Auffassung, dass es Aufgabe des Kantons sein könne, selbst direkt als genossenschaftlicher Bauherr aufzutreten. Angesichts der schwachen Datenlage wie insbesondere auch mangelnder Orientierungswerte über die Anreizwirkungen jeglicher indirekten Massnahmen kann die gewünschte Abschätzung der Kosten, um die Anzahl Genossenschaftswohnungen um 1'000 zu erhöhen, nicht vorgenommen werden.

Liestal, 20. September 2011

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Zwick

Der Landschreiber: Mundschin