



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Schriftliche Beantwortung der Interpellation von Jürg Wiedemann:
Wohnungsnot in unserem Kanton**

Datum: 8. November 2011

Nummer: 2011-258

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](#)



Vorlage an den Landrat

Vom 8. November 2011

Schriftliche Beantwortung der Interpellation von Jürg Wiedemann: Wohnungsnot in unserem Kanton

An der Landratssitzung vom [8. September 2011](#) reichte Landrat Jürg Wiedemann, Grüne Fraktion, eine Interpellation mit dem Titel „Wohnungsnot in unserem Kanton“ ein. Der Vorstoss hat folgenden Wortlaut:

„Am 23. August 2011 wurden die von den statistischen Ämtern Baselstadt und Basel-Landschaft in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT) erhobenen Zahlen zum Leerwohnungsbestand in den beiden Halbkantonen präsentiert.¹ Gemäss dieser Erhebung ist der Anteil von leeren Wohnungen weiter gesunken und betrug im Baselbiet am 01. Juni 2011 gerade nur noch 0.4%. Von Fachleuten wird ein solcher Wert mit Wohnungsnot bezeichnet. Für einen Kanton bedeutet ein derart tiefer Leerwohnungsbestand Abwanderung und Steuerausfall.“

Ich bitte deshalb den Regierungsrat um schriftliche Beantwortung von folgenden Fragen:

- 1. Wie wertet der Regierungsrat das Ergebnis dieser Erhebung?*
- 2. Sieht der Regierungsrat aufgrund dieser Erhebung Handlungsbedarf? Wenn ja, welche Massnahmen schlägt er vor?*
- 3. Die Zahl von 0.4% stellt einen Durchschnittswert dar. In vielen Gemeinden, vor allem im Oberbaselbiet und im Laufental stand am 1. Juni keine einzige Wohnung leer.² Im Bezirk Sissach beträgt der Anteil gerade mal 0.1 %.³ Das Fehlen eines Wohnungsmarktes stellt für diese Gemeinden ein grosses Problem dar. Ist der Kanton bereit, diese Gemeinden zu unterstützen und gemeinsam mit ihnen nach Lösungen zu suchen?*
- 4. Gemäss Kantonsverfassung ist es Aufgabe des Kantons den Wohnungsbau zu fördern.⁴ Die tiefe Leerwohnungsquote zeigt, dass diesem Auftrag in der Vergangenheit wenig Beachtung geschenkt wurde. Welche Massnahmen zur Umsetzung dieses Verfassungsgrundsatzes beabsichtigt die Regierung in den nächsten Monaten?*
- 5. Die Erhebung wurde von den statistischen Ämtern in Zusammenarbeit mit dem SVIT erarbeitet und vorgestellt. Der SVIT ist eine Vermieterorganisation und hat damit auch eigene Interessen auf dem Wohnungsmarkt. Sieht der Regierungsrat hier die Gefahr einer Interessenkollision?“*

1 Medienkonferenz vom 23. August 2011

2 Unterlagen zur Medienkonferenz vom 23. August 2011, Folie 11

3 Medienmitteilung vom 23. August 2011: http://www.statistik-bs.ch/tabellen/t09/copy_of_Leerstand2010.pdf

4 Kantonsverfassung § 106a

Antwort des Regierungsrates

Fragen ähnlichen Inhalts hat der Interpellant bereits mit seiner Interpellation [2011/190](#) vom 9. Juni 2011 „Zahlbarer Wohnraum wird rar“ gestellt. Die Beantwortung liegt seit September 2011 vor. Neue Erkenntnisse zur Wohnraumsituation und -politik sind in dermassen kurzer Zeit nicht zu erwarten. Der Regierungsrat erlaubt sich deshalb, auch aus Gründen der Verwaltungsökonomie, für die Beantwortung z.T. auf die Beantwortung der Interpellation 2011/190 zu verweisen.

1. Wie wertet der Regierungsrat das Ergebnis dieser Erhebung?

Zur Leerwohnungsziffer hat der Regierungsrat in der Beantwortung zur Interpellation 2011/190 in der Beantwortung deren Frage 2 bereits die folgenden Ausführungen gemacht, denen nichts Weiteres beizufügen ist:

Die gelegentlich angeführte Leerwohnungsquote unseres Kantons von aktuell 0,5% (*laut der vom Interpellanten zitierten Quelle 0,4%*), 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. Hauseigentümerverband 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. *Aktuelle Ergänzung aus der Basler Zeitung vom Freitag, 28. Oktober 2011, Seite 15: „...Die mit Abstand grösste Gefahr gehe derzeit vom ungebremsten Bauboom bei Mehrfamilienhäusern aus. Denn hier könne nicht davon ausgegangen werden, dass alle Objekte problemlos Käufer und Mieter finden, heisst es in der neuesten Branchenstudie des Immobilienberaters Wüest & Partner.“*

2. Sieht der Regierungsrat aufgrund dieser Erhebung Handlungsbedarf? Wenn ja, welche Massnahmen schlägt er vor?

Auch hiezu hat der Regierungsrat in der Beantwortung zur Interpellation 2011/190 bereits Ausführungen gemacht. Er beurteilt die Wohnungsmarktlage 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 Fi-

nanzlage des Kantons insbesondere keine weiteren finanziellen Unterstützungsmassnahmen und erst recht nicht in Form der Objekthilfe (Wohnbaubeiträge). Er schlägt deshalb aktuell keine entsprechenden Massnahmen vor.

Längerfristig kann ein grundsätzlicher Ansatzpunkt für Massnahmen allenfalls bei der Schwierigkeit, an bezahlbaren Bauboden heranzukommen, und somit mit raumplanerischen Mitteln gesehen werden. 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.

3. Die Zahl von 0.4% stellt einen Durchschnittswert dar. In vielen Gemeinden, vor allem im Oberbaselbiet und im Laufental stand am 1. Juni keine einzige Wohnung leer.² Im Bezirk Sissach beträgt der Anteil gerade mal 0.1%.³ Das Fehlen eines Wohnungsmarktes stellt für diese Gemeinden ein grosses Problem dar. Ist der Kanton bereit, diese Gemeinden zu unterstützen und gemeinsam mit ihnen nach Lösungen zu suchen?

Die Leerwohnungsquote ist eine mit interpretativen Mängeln behaftete Zahl, siehe die Ausführungen zu Frage 1. Eine andere, zu betrachtende Zahl ist die Wohneigentumsquote. Diese betrug gemäss Angaben des Bundesamts für Statistik im Jahr 2000 für die Baselbieter Wohnbevölkerung 41,5%, womit sie deutlich über dem gesamtschweizerischen Wert von 34,6% lag. Im angesprochenen Bezirk Sissach betrug sie gar 55,4%. Der starke 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 das Wohnen in Eigentum in den letzten zehn Jahren noch deutlich vermehrt hat. Der generellen Aussage, es bestehe in den Gemeinden des Bezirks Sissach kein Wohnungsmarkt, kann deshalb nicht zugestimmt werden. Was derzeit nicht besteht, ist ein Überangebot an Mietwohnungen.

Letzterem von seiten der öffentlichen Hand, resp. des Kantons entgegenwirken zu wollen bestehen beim Regierungsrat grosse Vorbehalte. Wohnbauförderungs-Aktionen der öffentlichen Hand 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. Zudem birgt solche Objekthilfe im Bereich der Wohnbauförderung (Transfers an die Wohnungserstellenden) 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 tendenziell 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. Wie bereits oben ausgeführt, sieht der Regierungsrat eine Möglichkeit, die Gemeinden in der vom Interpellanten angesprochenen Herausforderung zu unterstützen allenfalls im Bereiche der Raumplanung, doch auch hier bestehen Zielkonflikte.

4. Gemäss Kantonsverfassung ist es Aufgabe des Kantons den Wohnungsbau zu fördern.⁴ Die tiefe Leerwohnungsquote zeigt, dass diesem Auftrag in der Vergangenheit wenig Beachtung geschenkt wurde. Welche Massnahmen zur Umsetzung dieses Verfassungsgrundsatzes beabsichtigt die Regierung in den nächsten Monaten?

Der Regierungsrat geht mit der Wertung des Interpellanten, dass in der Vergangenheit dem Verfassungsauftrag wenig Beachtung geschenkt worden sei, gar nicht einig. Es sei dazu eine kurze Übersicht über die bisher (seit 1942) im Kanton geleistete Wohnbauförderung gegeben (siehe auch Beantwortung der Interpellation 2011/190, erster Abschnitt): 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. Dies ist eine namhafte Summe; es kann auf der Grundlage der aktuellen Leerwohnungs-ziffer allein nicht davon geredet werden, dass dem Verfassungsauftrag zu wenig Beachtung geschenkt wurde.

Zur Beantwortung der erneuten Frage nach den vom Regierungsrat beabsichtigten Massnahmen siehe oben, Beantwortung der Frage 2 sowie Beantwortung der Interpellation 2011/190, Frage 2.

5. Die Erhebung wurde von den statistischen Ämtern in Zusammenarbeit mit dem SVIT erarbeitet und vorgestellt. Der SVIT ist eine Vermieterorganisation und hat damit auch eigene Interessen auf dem Wohnungsmarkt. Sieht der Regierungsrat hier die Gefahr einer Interessenkollision?

Die angesprochene Eigeninteressenslage ist in der Tat zu beachten. Wenn der Regierungsrat eine ablehnende Haltung zur Objekthilfe im Wohnungsmarkt hat, weil sie u.a. das Risiko birgt, dass damit nicht in erster Linie Haushalte eine Unterstützung erfahren, sondern das Baugewerbe, welches eine solche derzeit aber nicht nötig hat (siehe Ausführungen zur Beantwortung der Frage 3, oben, sowie der Interpellation 2011/190, Frage 2), dann tut er genau das.

Liestal, 8. November 2011

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident: Zwick

Der Landschreiber: Achermann