

Vorlage an den Landrat

Totalrevision Gesetz über die Wohnbau- und eigentumsförderung

sowie

Ablehnung der nichtformulierten Initiative „Wohnen für alle“

Vernehmlassungsentwurf (V Vernehmlassung, 30.5.2018)

[wird durch System eingesetzt]

vom [wird durch System eingesetzt]

1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Auf der Basis der seit 2014 erweiterten Verfassungsbestimmungen gemäss § 106a ist die bestehende Gesetzgebung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung anzupassen. Vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen und vertiefter Analyseergebnisse unterbreitet der Regierungsrat einen konkreten Vorschlag für die Umsetzung des Verfassungsauftrags. Er sieht vor, das bestehende Instrument der Bausparbeiträge auszubauen und die Zusatzverbilligungen analog zum Bund auslaufen zu lassen. Weiter sollen neu Projektentwicklungsdarlehen sowie Informations- und Beratungsdienstleistungen für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (OgW) finanziell unterstützt werden. Das Instrument der Bürgschaften für OgW soll auf gesetzlicher Ebene ausgebaut werden. Aufgrund der Marktsituation ist derzeit aber noch nicht vorgesehen, einen entsprechenden Finanzierungsbeschluss zu beantragen. Neu soll zudem im Rahmen einer periodischen Berichterstattung jeweils über die Situation auf dem Wohnungsmarkt und über die Umsetzung der beschlossenen Massnahmen informiert werden.

Die nichtformulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“ beantragt der Regierungsrat zur Ablehnung. Er kommt zum Schluss, dass zwei zentrale Forderungen der Initiative, jene nach einer aktiven Wohnpolitik und jener nach diversen Beratungsstellen nicht unterstützt werden können. Eine stärkere staatliche Einbindung in den Wohnungsmarkt – zum Beispiel durch den systematischen Kauf von Arealen durch den Kanton und deren Abgabe im Baurecht – lehnt der Regierungsrat ab.

In der hier unterbreiteten Vorlage sind die im Verfassungsparagraph proklamierten Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich ausgenommen. Diese sollen zusammen mit den im künftigen Baselbieter Energiepaket vorgesehenen Massnahmen und mit einer allfälligen Anpassung der entsprechenden Rechtsgrundlagen (Energiegesetz) dem Landrat in einer separaten Vorlage unterbreitet werden.

1.2.	Inhaltsverzeichnis	
1.	Übersicht	1
1.1.	Zusammenfassung	1
1.2.	Inhaltsverzeichnis	1
2.	Ziel und Aufbau der Vorlage	3
2.1.	Ziel	3
2.2.	Aufbau der Vorlage	3
3.	Ausgangslage	3
3.1.	Neue Verfassungsbestimmung zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus	3
3.2.	Nicht formulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“	3
3.3.	Diverse Vorstösse im Landrat zum Thema „Wohnen“	4
4.	Bestehende Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Basel-Landschaft	4
4.1.	Rechtsgrundlagen	4
4.2.	Fördermassnahmen im Rahmen des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung und des Wohnbauförderfonds	5
4.3.	Weitere kantonale Fördermassnahmen	8
4.4.	Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie Mietzinsbeiträge auf Stufe Gemeinden	10
5.	Wohnbau- und Eigentumsförderung auf Stufe Bund	10
5.1.	Aktuelle Wohnbau- und Eigentumsförderung	10
5.2.	Eidgenössische Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“	12
5.3.	Wohnungspolitische Entscheide des Bundesrates	12
6.	Wohnungspolitik anderer Kantone und Städte	13
7.	Vorgehen im Projekt	13
8.	Analysen zum Wohnungsmarkt	15
8.1.	INFRAS-Studien	16
8.2.	Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt	17
8.3.	Wohneigentumsquote	19
8.4.	Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen	20
8.5.	BWO-Studie zum gemeinnützigen Wohnen	20
8.6.	Zwischenfazit	21
9.	Umsetzung Verfassungsbestimmung §106 a	22
9.1.	Vorbemerkungen	22
9.2.	Geplante Massnahmen im Überblick	22
9.3.	Geplante Massnahmen im Einzelnen	22
9.4.	Geprüfte, nicht berücksichtigte Massnahmen	29
10.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	31
10.1.	Kosten	31
10.2.	Finanzierung und Ausgabenkompetenzen	31
10.3.	Finanzrechtliche Prüfung	32
11.	Entwurf Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Erläuterungen (vgl. ANHANG)	32
11.1.	Allgemeines	32
11.2.	Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen	33
12.	Stellungnahme zur nichtformulierten Volksinitiative „Wohnen für alle“	40
13.	Regulierungsfolgenabschätzung	41
14.	Stellungnahme zu den eingereichten Vorstössen	41

15.	Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens	41
15.1.	Allgemeines	41
15.2.	Schwerpunkte	41
16.	Weiteres Vorgehen	41
17.	Anträge	41
17.1.	Beschluss	41
17.2.	Abschreibung von Vorstössen des Landrates	41
18.	Anhang	42

2. Ziel und Aufbau der Vorlage

2.1. Ziel

Die hier unterbreitete Vorlage verfolgt zwei Ziele: Erstens soll die bestehende Gesetzgebung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung auf der Basis der seit 2014 erweiterten Verfassungsbestimmungen gemäss § 106a angepasst werden. Davon ausgenommen sind die im Verfassungsparagraph proklamierten Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich. Diese werden zusammen mit den im künftigen Baselbieter Energiepaket vorgesehenen Massnahmen in einer separaten Vorlage dem Landrat unterbreitet. Zweitens nimmt die Vorlage Stellung zur im 2015 eingereichten nichtformulierten Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“.

2.2. Aufbau der Vorlage

Nach der Schilderung der Ausgangslage in Ziffer 3 werden in den Ziffern 4 bis 6 die geltenden Regimes im Bereich der Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Basel-Landschaft (4), auf Stufe Bund (5) sowie in anderen Kantonen und Städten (6) dargelegt. Ziffer 7 erläutert kurz die Chronologie dieses Gesetzesprojekts, das 2015 gestartet wurde. Auf die in Ziffer 8 aufgezeigten Analyseergebnisse folgen in Ziffer 9 die konkreten geplanten Massnahmen und in Ziffer 10 deren finanzielle Auswirkungen. In Ziffer 11 werden die einzelnen Gesetzesbestimmungen erläutert. In Ziffer 12 nimmt der Regierungsrat Stellung zu den Forderungen der nichtformulierten Volksinitiative „Wohnen für alle“. Nach den Erläuterungen in Ziffer 13 zur finanzrechtlichen Prüfung, zu den Regulierungsfolgeabschätzungen und zu eingereichten Vorstössen werden in Ziffer 14 die Ergebnisse der Vernehmlassung und deren Berücksichtigung zusammengefasst. In Ziffer 15 zieht der Regierungsrat ein Fazit und gibt einen Ausblick auf das weitere Vorgehen, bevor in Ziffer 16 die Anträge gestellt werden.

3. Ausgangslage

3.1. Neue Verfassungsbestimmung zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Am 1. März 2014 trat mit § 106a eine neue Verfassungsbestimmung zur kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung in Kraft, die im Vergleich zum bisherigen Wortlaut eine Erweiterung des kantonalen Aufgabenportfolios vorsieht (vgl. ANHANG). Der Kanton wird verpflichtet, zusätzliche Anreize zur Förderung des Wohneigentums, des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des Wohnens im Alter sowie der Energieeffizienz zu setzen und sein Engagement in diesen Teilbereichen zu verstärken.

Die revidierte Verfassungsbestimmung geht auf die Volksinitiative „Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ zurück, die sich zum Ziel gesetzt hatte, die Förderung von Wohnraum sowohl für genossenschaftliche Träger als auch für private Wohneigentümer gleichberechtigt in der Kantonsverfassung zu verankern und mit zusätzlichen Elementen zu ergänzen. Die Volksinitiative wurde vom Baselbieter Stimmvolk am 9. Februar 2014 mit einem Ja-Stimmenanteil von knapp 75% angenommen.

Für die Umsetzung der Verfassungsbestimmungen wurde eine überdirektionale Arbeitsgruppe eingesetzt (vgl. Ziffer 7).

3.2. Nicht formulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“

Am 28. Mai 2015 reichte die SP Baselland mit 1694 gültigen Unterschriften bei der Landeskanzlei die nichtformulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“ ein (vgl. ANHANG, Auszug aus Amtsblatt vom Nr. 28 vom 9. Juli 2015). Diese verlangt, dass der Kanton „für eine regional koordinierte Siedlungspolitik sorgt, die erschwinglichen Wohnraum für alle schafft und Ressourcen schont.“ Konkret wird gefordert:

- Erhebung von Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung und deren Finanzierung (Mietwohnungen, Genossenschaften, Heime...)
- Aktive Wohnpolitik durch gemeinnützige Umnutzung von kantonseigenen Brachen zu Wohn- und Lebensraum
- Unterstützung der Zusammenarbeit von Gemeinden bei der Schaffung von günstigem Wohnraum
- Beratungsstelle „Wohnen“ – für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung
- Finanzierungssicherungsmodelle für gemeinnütziges Wohnen

Ziel sei es, „im Kanton neu eine Politik zu entwickeln, die gemeinsam mit den Gemeinden, privaten und institutionellen Akteuren vorausschauend dafür sorgt, dass im Kanton nachhaltig genügend erschwinglicher Wohnraum – insbesondere auch für Familien, junge Erwachsene in Ausbildung und ältere Menschen – erhalten und geschaffen werden kann.“

Die Initiative wurde im Landrat bisher noch nicht behandelt. Im Rahmen der Arbeiten der überdirektionalen Arbeitsgruppe zur Umsetzung der Verfassungsbestimmung § 106a wurde geprüft, inwiefern die vorgeschlagenen Massnahmen (gemäss Ziffer 9) auch die Ziele dieser Initiative abdecken, so dass unter Umständen dem Landrat nur eine Vorlage zu überweisen wäre, mit welcher die Verfassungsbestimmung aus § 106a sowie die Initiative „Wohnen für alle“ gesetzgeberisch umgesetzt werden könnte.

3.3. Diverse Vorstösse im Landrat zum Thema „Wohnen“

Folgende Vorstösse zum Thema Wohnen sind überdies gegenwärtig pendent bzw. an den Regierungsrat überwiesen:

- [2014-313](#) vom 18. September 2014: Postulat von Thomas Bühler, SP-Fraktion: „Förderung der Eigenkapitalbildung beim gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau“;
- [2015-015](#) vom 15. Januar 2015: Postulat von Kathrin Schweizer, SP-Fraktion: „Genossenschaftlicher Wohnungsbau beim Spiesshöfli“;
- [2015-017](#) vom 15. Januar 2015: Postulat von Regula Meschberger, SP-Fraktion: „Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton BL: Neue Instrumente und Wege prüfen“;
- [2015-018](#) vom 15. Januar 2015, Postulat von Kathrin Schweizer, SP-Fraktion: „Baurecht statt Verkauf“;
- [2015-019](#) vom 15. Januar 2015, Postulat von Andreas Bammatter, SP-Fraktion: „Aktiv preisgünstigen Wohnraum ermöglichen – Impulsprogramm für Junge“;
- [2017-388](#) vom 19. Oktober 2017, Postulat von Andreas Dürr, FDP-Fraktion: „Massnahmeplan zur Wohneigentumsförderung“

4. Bestehende Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Basel-Landschaft

4.1. Rechtsgrundlagen

Das [Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung](#) (SGS 842), das seit dem 1. Januar 1991 in Kraft ist, verfolgt die Zwecke:

- Förderung günstigen Wohnraums für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen
- Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum
- Förderung genossenschaftlicher oder genossenschaftsähnlicher Wohnformen
- Senkung der finanziellen Belastung aus den Mietpreisen sowie den Lasten, die aus dem Eigentum erwachsen,
- Unterstützung des Sparens im Hinblick auf den Erwerb oder Bau von Wohneigentum (Bausparen).

Im Gesetz werden folgende Massnahmen genannt:

- kantonale Zusatzverbilligung zur Ergänzung oder nach Ausschöpfung der Massnahmen gemäss dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (kurz: WEG; SR 843); zur Ergänzung einer Grundverbilligung oder zur Ergänzung einer mindestens gleichwertigen Verbilligung durch Dritte;
- Grundverbilligung durch den Kanton nach den Grundsätzen des WEG, sofern diese nicht vom Bund zugesichert wird;
- Bausparprämien in der doppelten Höhe von entsprechenden Sonderkonditionen von Finanzinstituten wie Banken und Versicherungen.¹
- Vermittlung von Bürgschaften, wenn die hierfür bereitgestellten Mittel des Bundes erschöpft sind.

Ausführungsbestimmungen zum Gesetz gibt es folgende:

- Das [Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung](#) vom 29. Januar 1990 (SGS 842.1) regelt die konkrete Ausgestaltung der Zusatz- und Grundverbilligungen sowie der Bausparprämien.

¹ Seit 1991 konnten in BL zudem Bauspareinlagen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Dieses Instrument der Wohneigentumsförderung wurde mit Anpassung der Steuergesetzgebung ab Steuerperiode 2013 abgeschafft und entlastete den Kantonshaushalt um rund CHF 6 Mio. / Jahr.

- Die [Verordnung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung](#) vom 30. Oktober 1990 (SGS 842.11) konkretisiert weiter und regelt insbesondere den Vollzug.
- Mit der [Verordnung über Förderungsbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus](#) (OgW) vom 10. Mai 2011 (SGS 842.15) werden schliesslich die Rahmenbedingungen festgelegt, innerhalb welcher der Kanton energetische Förderbeiträge an OgW ausrichtet.

Zur Finanzierung hält das Gesetz fest, dass Beiträge, die aufgrund früherer Erlasse und des vorliegenden Gesetzes ausgerichtet worden sind und zurückbezahlt werden, in den Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues fließen. Die Mittel dieses Fonds dienen der Mitfinanzierung der Beiträge, die der Kanton aufgrund dieses Gesetzes ausrichtet. Ist der Fonds ausgeschöpft, gehen die Beiträge zulasten der allgemeinen Rechnung, wofür es entsprechende Voranschlagskredite seitens des Landrats braucht.

4.2. Fördermassnahmen im Rahmen des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung und des Wohnbauförderfonds

In den Jahren 2007 – 2017 wurden auf der Basis der obigen Rechtsgrundlagen folgende Ausgaben über den Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues getätigt:

4.2.1. Bausparprämien

Jahr	Jahresbetrag (gerundet, CHF)	Anzahl Gesuchsteller	Durchschn. Beitrag (gerundet, CHF)
2007	388 311	40	9 708
2008	376 283	36	10 452
2009	269 478	34	7 926
2010	342 552	46	7 447
2011	171 959	31	5 547
2012	286 719	48	5 973
2013	230 392	34	6 776
2014	131 956	26	5 075
2015	191 574	35	5 474
2016	168 169	26	6 468
2017	51 773	11	4 707
Total	2 609 166	367	7 109

Abbildung 1: Bausparprämien in den Jahren 2007 – 2017

Über die gesamte Laufzeit des Programms wurden in den elf Jahren 367 Bewohnerinnen und Bewohner des Kantons Basel-Landschaft mit insgesamt CHF 2,6 Mio. unterstützt. Im Durchschnitt liegt der ausbezahlte Beitrag bei CHF 7'109. Der Median liegt bei CHF 4'708, der gesetzlich maximal ausbezahlte Betrag liegt bei CHF 20'000.

Das seit 2008 stark gesunkene Zinsniveau (vgl. Abbildung 1), die Abschaffung des steuerprivilegierten Bausparens seit 2013 sowie die Aussicht, dass ab 2018 auf das Bausparkapital eine Nachbesteuerung gemäss § 5 Abs. 2 der [Verordnung über die Nachbesteuerung von Bausparkapital](#) (SGS 331.14) zu gewärtigen ist, haben dazu beigetragen, dass die Anzahl der Gesuche sowie der ausbezahlte Jahresbetrag insgesamt sowie im Durchschnitt deutlich abgenommen haben.



Abbildung 2: Durchschnittswerte von 65 Schweizer Banken und Versicherungen für Festhypotheken mit Laufzeiten von einem, fünf und zehn Jahren (Comparis).

4.2.2. Energetische Förderbeiträge an OgW

Jahr	Beitrag in CHF	Gesuchsteller
2011	26 400	Bau- + Wohnbaugenossenschaft Waldenburg
2011	50 400	Bau- + Wohnbaugenossenschaft Waldenburg
2012	148 800	Wohngenossenschaft Ribl
2012	201 600	Wohnstadt
2014	209 600	Wohnbaugenossenschaft Hagnau
2014	101 200	Stiftung Obesunne
2015	74 400	GSL Genossenschaft Lausen
2016	350 000	Wohnbaugenossenschaft Rynach
2017	115 200	St. Ottilienstiftung Arlesheim
Total	1 277 600	

Abbildung 3: Energetische Förderbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in den Jahren 2011 – 2017

In den letzten sieben Jahren wurden insgesamt CHF 1,28 Mio. an finanzieller Unterstützung für energetische Massnahmen an OgW erbracht. Im ersten Fall handelte es sich um eine Sanierung; die übrigen Förderbeiträge wurden an Neubauten ausgerichtet. In der Regel kam es zu rund einer Auszahlung pro Jahr.

4.2.3. Bürgschaften für OgW

Der Kanton kann heute schon gemäss § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung Bürgschaften zu den Bedingungen des WEG gewähren, wenn die Mittel des Bundes erschöpft sind. Das Instrument wurde seit Einführung des Gesetzes im Jahre 1942 noch nie genutzt.

4.2.4. Zusatzverbilligungen:

Jahr	Jahresbetrag (gerundet, CHF)	Anzahl Gesuchsteller	Durchschn. Beitrag (gerundet, CHF)
2010	208 577	67	3 113
2011	192 350	70	2 748
2012	200 545	53	3 784
2013	162 661	54	3 012
2014	158 211	54	2 930
2015	143 024	48	2 980
2016	130 750	48	2 724
2017	119 140	46	2 590
Total	1 315 259	440	2 989

Abbildung 4: Zusatzverbilligungen in den Jahren 2010 - 2016

Kantonale Zusatzverbilligungen werden unter der Voraussetzung zugesprochen, dass für eine sogenannte WEG-Wohnung² eine Grund- resp. Zusatzverbilligung des Bundes ausgerichtet wird. WEG-Geschäfte haben eine Laufzeit von in der Regel 25 Jahren. Da der Bund am 31. Dezember 2001 seine Wohnbauförderung nach dem WEG eingestellt hat, laufen die letzten Geschäfte im Jahr 2026 aus. Aufgrund der Korrelation von bundesrechtlichen und kantonalen Zusatzverbilligungen resultiert somit eine faktische Befristung dieses Förderinstrumentes bis zum Jahr 2026. Gemäss aktuellem Informationsstand plant der Bund in diesem Bereich derzeit keine Anschlusslösung. Das erklärt auch die Abnahme der Gesuche bzw. der Jahresbeträge. Letztere lagen im 2016 um knapp ein Viertel unter dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre von rund CHF 170'000.

4.2.5. Gesamtkosten, Wohnbauförderfonds

Verwaltungsinterne Kosten: Für die Beratung von Interessierten bzw. Beitragsempfängern sowie für die Bewirtschaftung aller Beitragszahlungen wurde bis und mit erstes Quartal 2016 im KIGA Baselland 180 Stellenprozent eingesetzt. Anlässlich eines Personalabgangs wurden die Ressourcen im Rahmen von DIR WOM-2 auf 100 Stellenprozent zurückgefahren. Die dem Fonds verrechneten verwaltungsinternen Kosten betragen derzeit rund CHF 155'000.

Eingestellte Mittel im AFP 2018 – 2021: Unter Berücksichtigung der oben genannten Förderbeiträge, der Personalkosten (CHF 155'000) sowie der jährlichen Rückerstattungen in der Höhe von rund CHF 120'000 wird im AFP-Entwurf von einem Nettoaufwand von insgesamt rund CHF 0,51 Mio. ausgegangen.

Fondsentwicklung und Erfolgsrechnung des Kantons,

Der aktuelle Stand des Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues beträgt gemäss [Jahresbericht 2017](#) rund CHF 42,0 Mio. Aufgrund der erwarteten jährlichen Kosten in der Höhe der CHF 0,5 Mio. wird im AFP 2018 – 2021 davon ausgegangen, dass der Fonds bis Ende des Finanzplans im 2021 noch einen Vermögensbestand von CHF 39,8 Mio. aufweisen wird.

In der Vergangenheit wurde die Erfolgsrechnung des Kantons Basel-Landschaft durch die Wohnbauförderung nicht belastet. Per 1. Januar 2017, also mit dem Budget 2017 wurde der Fonds wie alle Zweckvermögen in den Staatshaushalt integriert und analog einer Dienststelle im AFP 2017 – 2020 dargestellt (Profitcenter 2216). Dies führte einerseits in der Bilanz des Kantons zu einer Erhöhung des Eigenkapitals ausserhalb der Defizitbremse um den Betrag des Fondsvermögens. Andererseits wird neu ab 2017 die Erfolgsrechnung des Kantons mit den oben erwähnten Nettoausgaben von rund CHF 0,5 Mio. jährlich belastet.

² Eine Wohnung, die auf der Basis des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes (WEG) unterstützt wird.

4.3. Weitere kantonale Fördermassnahmen

Ausserhalb des bestehenden Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung erbringt der Kanton noch weitere Fördermassnahmen, die im Folgenden kurz beschrieben werden.

4.3.1. Befreiung von der Handänderungssteuer

Ausgestaltung des Instrumentes: Veräusserungen von Land an Wohnbaugenossenschaften für gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau und Erwerb von dauernd selbstgenutztem Wohneigentum sind von der Handänderungssteuer befreit. Diese beträgt im Kanton Basel-Landschaft 2.5%, für Veräusserer und Erwerber je 1,25 % des Kaufpreises. Ebenso wenig wird die Handänderungssteuer beim Veräusserer erhoben, wenn eine selbstgenutzte Liegenschaft veräussert und der Verkaufserlös innerhalb von zwei Jahren zum Erwerb einer gleichgenutzten Liegenschaft verwendet wird.

Rechtsgrundlage: § 82 [Gesetz über die Staats- und Gemeindesteuern](#) (Steuergesetz, SGS 331)

Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden: Kantonale Massnahme

Mengengerüst: Die Steuerverwaltung führt keine Statistik zu den Steuerbefreiungen. Laut Auskunft der Steuerverwaltung ist die Steuerbefreiung infolge Veräusserung an Wohnbaugenossenschaften relativ selten.

Aufwand / finanzielle Auswirkungen: Die Handänderungssteuer beträgt üblicherweise 1.25% des Kaufpreises. Der finanzielle Aufwand besteht folglich im Ausfall dieser Steuereinnahme. Im Zusammenhang mit der Veräusserung an Wohnbaugenossenschaften ist dieser Ausfall gering.

4.3.2. Weitere steuerliche Massnahmen

Wie der Bundesrat in seiner Botschaft zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ (vgl. nachfolgend 5.2) auch ausweist, sind als weitere Wohneigentumsmassnahmen die steuerlich tiefen Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften, die günstigen Eigenmietwerte, relativ grosszügige Pauschalabzüge für Unterhaltskosten und der Aufschub Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung zu nennen, die es so auch im Kanton Basel-Landschaft gibt. Nicht in dieser Vorlage explizit berücksichtigt wurde die derzeit laufende Diskussion und die so genannte Wohnkosten-Initiative, zu welcher der Regierungsrat dem Landrat einen Gegenvorschlag unterbreitet hat.³

4.3.3. Raumplanung

Ausgestaltung des Instrumentes:

- Für bestimmte Wohn- und Entwicklungsgebiete können Vorgaben für den Wohnraum und / oder Mindestanteile für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgegeben werden.
- Für den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus kann ein Bonus auf die Bebauungsziffer gewährt werden.
- Die Raumplanungsgesetzgebung erlaubt den Gemeinden, in Quartierplänen Auflagen für gemeinnützigen Wohnungsbau vorzunehmen.
- Die Gemeinden können bei gemeinnützigem Wohnungsbau die Gebäudehöhe und die Gebäudelänge bei gleichzeitiger Erhöhung der Ausnutzungsziffer erhöhen.

Rechtsgrundlage: § 20 Abs. 3, § 25 Abs. 2, 37 ff., insbesondere § 38 Abs. 2 Bst. e [Raumplanungs- und Baugesetz](#) (RBG, SGS 400)

³ <https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/medienmitteilungen/regierungsrat-bringt-gegen-vorschlag-zur-wohnenkosten-initiative>

Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden: Die Umsetzung des Instrumentariums erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung. Der Kanton eröffnet in seiner Raumplanungs- und Baugesetzgebung die Möglichkeiten dazu; direkte kantonale Anreize zur Nutzung der Instrumente bestehen keine.

Mengengerüst: Da die Massnahmen in den Gemeinden vollzogen werden, existieren hierzu keine detaillierten Angaben.

4.3.4. Abgabe von Bauland im Baurecht

Ausgestaltung des Instrumentes: Gewährung des Baurechts für gemeinnützige Wohnbauträger auf Land in Besitz des Kantons.

Rechtsgrundlage: Grundsätze der Kantonalen Bodenpolitik Basel-Landschaft RRB Nr. 1151 vom 25. Juni 2013

Mengengerüst: Der Kanton Basel-Landschaft kann gestützt auf den RRB Nr. 1151 vom 25. Juni 2013 zur kantonalen Bodenpolitik Bauland, das er in seinem Portfolio hält, im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben. Im Einzelfall erfolgt durch den Regierungsrat eine Abwägung mit weiteren Zielen der kantonalen Bodenpolitik. In den vergangenen vier Jahren wurden kein Land im Baurecht für gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben.

4.3.5. Wohnen im Alter

Ausgestaltung des Instrumentes: Finanzierung der Angebote für betreutes Wohnen und der integrierten Versorgung. Kanton fördert innovative Projekte zum betreuten Wohnen und zum Aufbau einer integrierten Versorgung. Es handelt sich dabei um eine befristete Anschubfinanzierung. Vorausgesetzt ist, dass die Folgefinanzierung gesichert ist. Weiter können auch befristete Pilotprojekte mitfinanziert werden. Bei der Höhe der Beiträge werden die Projektkosten sowie die von den Gesuchstellern geleistete Eigenfinanzierung sowie Beiträge von Dritten berücksichtigt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Beiträge. Geprüft werden die eingehenden Gesuche durch eine regierungsrätliche Fachkommission.

Rechtsgrundlage: Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (SGS 941, § 31)

Mengengerüst: 2018-2021 Fördersumme insgesamt max. CHF 2 Mio.

4.3.6. Energiepaket

Das kantonale Förderprogramm Baselbieter Energiepaket wurde bis heute als Programm zur Förderung von Massnahmen im Energiebereich verstanden, welches als primäre Ziele die Reduktion des fossilen Energieverbrauchs und den Ausbau der erneuerbaren Energien hat. Dies vor dem Hintergrund des Klimaschutzes.

Rund 17 % der Förderbeiträge werden für sehr energieeffiziente Neubauten eingesetzt, wovon ca. 80% Wohnbauten sind. Weitere 7% werden für Haustechnikmassnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energie in Neubauten ausgerichtet.

Die restlichen 76% fliessen in die Sanierung der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien bei bestehenden Bauten.

Das Baselbieter Energiepaket wird nicht als eigentliches Wohnbauförderprogramm betrachtet, obwohl es indirekt auch zur Wohnbauförderung beitragen kann.

4.4. Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie Mietzinsbeiträge auf Stufe Gemeinden

Gestützt auf das kantonale Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen (SGS 844) haben Familien, Alleinerziehende, Rentenbezügerinnen und Rentenbezüger in bescheidenen finanziellen Verhältnissen Anspruch auf Entlastung von übermässig hohen Mietzinsbelastungen, wenn dadurch die Fürsorgeabhängigkeit vermieden werden kann. Die Gemeinden sind zuständig für den

Vollzug und regeln durch ein Reglement die Voraussetzungen zur Beitragsberechtigung. Es besteht kein Gesamtüberblick über die von den Gemeinden gewährten Mietzinsbeiträge.

Zu den Wohnbau- und Eigentumsförderungsaktivitäten auf kommunaler Ebene wie beispielsweise Baurechtsvergaben oder andere baurechtliche Instrumente wurde keine flächendeckende Umfrage vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass diese nur in beschränkter Anzahl existieren.⁴

5. Wohnbau- und Eigentumsförderung auf Stufe Bund

5.1. Aktuelle Wohnbau- und Eigentumsförderung

Basis der eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderung bildet Art. 108 [Bundesverfassung](#) (BV, SR 101). Dieser beauftragt den Bund,

- den Wohnungsbau,
- den Erwerb von selbstgenutztem Wohnungs- und Hauseigentum sowie
- die Tätigkeit von Trägern und OgW

zu fördern. Dabei sind namentlich die Interessen von Familien, Betagten, Bedürftigen und Behinderten zu berücksichtigen. Die drei Förderanliegen haben den gleichen Stellenwert und wurden mit den Massnahmen nach dem [Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 \(WEG, SR 843\)](#) zwischen 1975 und 2001 umfassend umgesetzt. Mit dem [Wohnraumförderungsgesetz vom 21. März 2003 \(WFG; SR 842\)](#) erfolgte eine Einschränkung des Förderbereichs: Auf allgemeine Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus, wie die Beschaffung und Erschliessung von Land oder die Baurationalisierung, wurde verzichtet. Zudem wurden im Rahmen des [Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003 über das Entlastungsprogramm 2003](#) die sozial- und eigentumspolitisch motivierten WFG-Massnahmen zur Reduktion der Wohnkosten von Eigentümer- und Mieterhaushalten sistiert.

Die heutige Umsetzung von Artikel 108 BV umfasst die drei folgenden Bereiche:

5.1.1. Wohneigentumsförderung

Dazu zählen insbesondere die vorteilhafte Ausgestaltung der Eigenmietwertbesteuerung sowie die steuerlich begünstigte Vorbezugsmöglichkeiten aus den Säulen 2 und 3a.

Bis Ende 2001 wurden mit Bürgschaften, rückzahlbaren Darlehen (Grundverbilligungsvorschüsse) und – bei eingehaltenen Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften – individuellen A-Fonds-perdu-Beiträgen (Zusatzverbilligung) wirtschaftlich schwächeren Haushalten der Zugang zu preisgünstigem Wohneigentum ermöglicht. Seit 2002 erfolgen keine neuen Förderzusagen mehr. Für die bestehenden Verträge werden die Hilfen noch bis zur Beendigung der Laufzeit der einzelnen Geschäfte von in der Regel 25 Jahren gewährt.

In der WEG-Periode hat der Bund einen Fonds de Roulement im Umfang von CHF 30 Mio. geöffnet, der von der Schweizerischen Stiftung zur Förderung von Wohneigentum (SFWE) treuhänderisch verwaltet wird. Seit 1992 gewährt die im ländlichen Raum verankerte Stiftung rückzahlbare und verzinsliche Darlehen für die Erneuerung oder den Neubau von selbstgenutztem Wohneigentum. Primäre Zielgruppe sind sozial schwächere Wohnungs- und Hauseigentümerinnen und -eigentümer, die in der Landwirtschaft tätig sind.

Das WFG sieht zur Unterstützung des preisgünstigen Wohneigentums auch Rückbürgschaften an Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaften für Wohneigentumsförderung vor. Diese Unterstützung ist 2008 sistiert worden.

⁴ Z.B. die Gemeinde Binningen auf der Basis eines [Baurechtsreglements](#) oder die Gemeinde Bottmingen mit einem [Fondsreglement zur Förderung des familien-, behinderten- und altersgerechten Wohnens](#).

5.1.2. Sozialer Wohnungsbau

Die bis Ende 2001 neu gewährten Objekthilfen nach dem WEG konnten von allen Investorentypen beantragt werden, die sich verpflichteten, die damit verbundenen Vorgaben einzuhalten. Mit den Zusatzverbilligungen enthält die WEG-Förderung ein sozialpolitisch motiviertes Subjekthilfeelement: Zur individuellen Verbilligung der Wohnkosten in WEG-Wohnungen werden an Haushalte in bescheidenen finanziellen Verhältnissen Beiträge ausgerichtet, sofern und solange Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögenslimiten eingehalten sind.

Wie bereits erwähnt, enthält auch das WFG eine sozial ausgerichtete Förderung im Mietwohnungs- und Wohneigentumsbereich. Das Parlament hat die Vergabe von vergünstigten Direktdarlehen im Rahmen des Bundesgesetzes vom 19. Dezember 2003 über das Entlastungsprogramm 2003 sistiert. Der Bundesrat hat 2007 entschieden, die Wohnbauhilfen ab 2009 auf die indirekte Förderung gemeinnütziger Bauträger durch Fonds de Roulement-Darlehen und Garantieleistungen zu beschränken.

5.1.3. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der von der BV vorgegebene Auftrag zur Förderung der Tätigkeit von Trägern und OgW wird gestützt auf das WFG indirekt über schweizweit tätige Organisationen folgendermassen umgesetzt:

- Der Bund eröffnete bis 2017 einen Fonds de Roulement, der von den beiden Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohnbaugenossenschaften Schweiz und Wohnen Schweiz) treuhänderisch verwaltet wird. Daraus werden den gemeinnützigen Wohnbauträgern verzinsliche und rückzahlbare Darlehen zur Verfügung gestellt.
- Er verbürgt die Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), die eine langfristige Kapitalaufnahme der EGW-Mitglieder zu günstigen Zinskonditionen erlaubt.
- Er gewährt Rückbürgschaften an die Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft schweizerischer Bau- und Wohnbaugenossenschaften (HBG), wodurch die Wohnbaufinanzierung erleichtert und eine geringere Zinsbelastung ermöglicht wird.

Das Parlament hat für die EGW-Bürgschaften und die Rückbürgschaften zugunsten der HBG letztmals 2015 einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 1,9 Mrd. für den Zeitraum von Mitte 2015 bis 2021 gesprochen. Die drei seit 2003 gesprochenen Rahmenkredite für Eventualverpflichtungen hatten bis anhin keine finanziellen Folgen für den Bund.

5.2. Eidgenössische Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“

In seiner [Botschaft zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» und zu einem Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus](#), die der Bundesrat am 21. März 2018 zu Händen des Parlaments verabschiedet hat, nimmt er zu den Forderungen der Initiative Stellung, welche eine Anpassung und Ergänzung von Art. 108 der Bundesverfassung mit dem Ziel anstrebt, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu erhöhen.

Der Bundesrat attestiert der Initiative, dass sie einen für die Wohnraumversorgung in der Schweiz wichtigen Punkt aufnehme. Die mit der Volksinitiative geforderte Zielgrösse – 10 Prozent der jährlich neu erstellten Wohnungen sollen im Eigentum gemeinnütziger Bauträger sein – würde eine erhebliche finanzielle Mehrbelastung vor allem für den Bund und auch die Kantone bedeuten. Zudem widerspreche die vorgegebene Quote einem marktwirtschaftlichen Verständnis von Wettbewerb unter den Investoren und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern. Die Volksinitiative sei deshalb weder realistisch noch marktkonform. Gleiches gelte für das postulierte Recht der Kantone und Gemeinden für geeignete Grundstücke ein Vorkaufsrecht einzuführen sowie für das Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinden bei Grundstücke, die im Eigentum des Bundes oder bundesnaher Betriebe stehen. Auch die von der Volksinitiative geforderten Vorkehrungen zur Verhinderung des Verlustes von preisgünstigen Mietwohnungen im Zusammenhang mit Programmen der

öffentlichen Hand zur Förderung von Sanierungen seien mit einer Wohnungsversorgung nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen nicht vereinbar.

Der gemeinnützige Wohnungsbau, dessen Förderung bereits heute einen Verfassungsauftrag darstelle, spiele für die Wohnungsversorgung der wirtschaftlich schwächeren Haushalte sowie des Mittelstandes und für die Aufrechterhaltung der sozialen Durchmischung eine wichtige Rolle. Im Sinne einer marktergänzenden Förderung sieht der Bundesrat deshalb vor, dieses Segment, das gut 4 Prozent des Wohnungsbestandes ausmacht (BL: 3,1%), auf der Basis der bestehenden Gesetzesgrundlagen weiterhin unterstützt werden.

Der Bundesrat beantragt deshalb den eidgenössischen Räten mit der Botschaft, die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» Volk und Ständen zur Ablehnung zu empfehlen. Gleichzeitig unterbreitet er gestützt auf die Ergebnisse der Vernehmlassung einen eng mit der Initiative verbundenen Erlassentwurf. Dieser betrifft einen Rahmenkredit im Umfang von CHF 250 Mio., aus dem voraussichtlich ab 2020 während 10 Jahren der für die Darlehensgewährung an gemeinnützige Wohnbauträger bestehende Fonds de Roulement nach dem Wohnraumförderungsgesetz aufgestockt werden soll.

5.3. Wohnungspolitische Entscheide des Bundesrates

Angesichts der damals vielerorts angespannten Lage hat der Bundesrat am 15. Mai 2013 bekräftigt, dass die Wohnraumversorgung in der Schweiz auch künftig in erster Linie durch die Privatwirtschaft nach marktwirtschaftlichen Kriterien erfolgen soll. Die öffentliche Hand ist zuständig für die Marktregeln, der Bund in erster Linie für das im Obligationenrecht (OR) normierte Mietrecht. Zudem soll der Bund im Rahmen der Wohnraumförderung marktergänzend weiterhin zur Schliessung von Angebotslücken beitragen und zu diesem Zweck die bestehende Partnerschaft mit den OgW fortsetzen. Der Bundesrat hat ferner konkrete Massnahmen zur Erhaltung von bestehendem und zur Bereitstellung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum geprüft. Schliesslich hat er in Zusammenarbeit mit der Volkswirtschaftsdirektorenkonferenz (VDK) und dem Schweizerischen Städteverband (SSV) einen wohnungspolitischen Dialog zwischen Bund, Kantonen und Städten lanciert. Dieser bezweckt die Abklärung des Bedarfs für weitere Massnahmen sowie die verbesserte Koordination der wohnungspolitischen Aktivitäten zwischen den drei Staatsebenen. Die Inhalte und Ergebnisse des wohnungspolitischen Dialogs sind im Bericht der Arbeitsgruppe vom 12. Dezember 2016 ["Wohnungspolitischer Dialog Bund, Kantone und Städte"](#) zusammengefasst.

Einzelne der geprüften Massnahmen wurden in der Folge umgesetzt: Die Pflicht zur Weitergabe von Förderleistungen für energetische Massnahmen im Mietbereich, die Verlängerung der Anspruchsberechtigung für Wohnkostenbeiträge nach dem WEG (Zusatzverbilligungen) von 19 auf 21 Jahre oder – zur Stärkung des gemeinnützigen Sektors – die Ausweitung des Anwendungsbereichs der Fonds de Roulement-Darlehen auf den Landerwerb. Zudem hatte der Bundesrat eine Teilrevision des Mietrechts im OR vorgeschlagen. Die Botschaft vom 27. Mai 2015 zur Änderung des Obligationenrechts (Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen) sah unter anderem vor, dass bei einem Mieterwechsel neu in der ganzen Schweiz mittels Formular der bisherige Mietzins bekanntgegeben und eine allfällige Mietzinserhöhung begründet werden müssen. Das Parlament ist indes nicht auf die entsprechende Gesetzesvorlage eingetreten.

Zusätzliche Massnahmen hat der Bundesrat nach einer Prüfung verworfen. Dazu gehörten mietrechtliche Eingriffe in die Preisbildung, die bessere Zugänglichmachung von Grundstücken des Bundes und bundesnaher Betriebe für den preisgünstigen oder den gemeinnützigen Wohnungsbau, ein Vorkaufsrecht der Gemeinden zugunsten des preisgünstigen Wohnungsbaus oder eine Anpassung des Gebäudeprogramms von Bund und Kantonen zur Förderung von energetischen Sanierungen, die den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum begünstigen würden.

6. Wohnungspolitik anderer Kantone und Städte

Hierzu wurde keine flächendeckende Recherche durchgeführt. Der Bundesrat erwähnt in seiner Botschaft zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, dass ein Grossteil der mit der Volksi-

initiative ebenfalls angesprochenen Kantone in den Siebziger- und Achtzigerjahren eigene Gesetze mit Zusatzmassnahmen zur WEG-Förderung des Bundes erlassen habe. Diese Förderprogramme verlieren mit dem sukzessiven Auslaufen der WEG-Förderung an Bedeutung. Einzelne Kantone, insbesondere Zürich, Zug, Basel-Stadt, Genf und Waadt setzen eigene, vom Bund unabhängige Programme um. Angewandt werden dabei vor allem Finanzierungshilfen. Insbesondere die Kantone Basel-Stadt und Genf sehen zudem gezielte Subjekthilfen zugunsten der wirtschaftlich schwachen Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer vor. Die Mehrheit der Kantone kennt keine eigenen Förderaktivitäten.

Auch einige Städte und Gemeinden setzen Förderaktivitäten um. Zum Einsatz kommen unter anderem Darlehen, Bürgschaften und Mietzinsbeiträge. Entsprechende Programme kennen beispielsweise die Städte Zürich, St. Gallen, Genf und Lausanne. Einzelne Städte und Gemeinden sind bodenpolitisch aktiv und geben Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger ab. Punktuell werden zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum auch raumplanerische Massnahmen in Form von Nutzungsprivilegien und Vorgaben zur Nutzungsplanung umgesetzt.

7. Vorgehen im Projekt

- Auf der Basis des Verfassungsauftrags gemäss § 106a beauftragte der Regierungsrat Im **Januar 2015** eine überdirektionale zusammengesetzte Arbeitsgruppe unter der Federführung der VGD mit dem Projekt zur „Umsetzung der Verfassungsbestimmung § 106a, Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“.
- Die Arbeitsgruppe nahm die im Januar 2015 von der SP Baselland eingereichte und im Juli 2015 als zustande gekommen erklärte **nichtformulierte Initiative „Wohnen für alle“** mit den formulierten Anliegen in die weiteren Arbeiten mit auf.
- Im **Juni 2015** nahm der Regierungsrat einen externen Analysebericht zum Wohnungsmarkt im Kanton Basel-Landschaft sowie zu möglichen Förderinstrumenten Kenntnis. Er genehmigte die von der Arbeitsgruppe aus dem Verfassungstext abgeleitete Zielhierarchie und eine erste Ableitung möglicher Massnahmen.

Als übergeordnete Ziele wurden definiert:

„Das Wohnangebot deckt, unter Berücksichtigung der haushälterischen Nutzung des Bodens, die Nachfrage für die Bewohnerinnen und Bewohner zu guten Konditionen.“

und

„Die Förderung des selbstgenutzten, des gemeinnützigen, des energieeffizienten und des altersgerechten Wohnungsbaus soll primär in den Marktsegmenten mit ungenügendem Angebot stattfinden“.

Die vorgeschlagenen Massnahmen wurden daran gemessen, wieviel sie zur Erreichung der 13 formulierten Ziele in der Zielhierarchie beitragen.

- Im **November 2015** wurden dem Regierungsrat konkrete Umsetzungsvorschläge unterbreitet. Im Bericht wurde darauf hingewiesen, dass diverse finanzielle Rahmenbedingungen noch offen seien, nämlich
 - a) die zukünftige Behandlung von Fonds im neuen Finanzhaushaltsgesetz. Vorgesehen war konkret eine Auflösung des Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues und eine entsprechende Ausgabenbewilligung über den ordentlichen Budgetweg.
 - b) das geplante Energiegesetz, in dem die energetischen Fördermassnahmen aus der Verfassungsbestimmung § 106a umgesetzt werden sollten sowie die geplante Energieabgabe, aus der die Massnahmen (mit)finanziert werden sollten.
 - c) die geplante Planungsmehrwertabgabe, aus der ebenfalls einzelne Massnahmen aus dem Vorschlag der Arbeitsgruppe finanziert werden sollten.

Der Regierungsrat beschloss aufgrund der offenen Situation, auf die konkreten Umsetzungsvorschläge der Arbeitsgruppe erst in Kenntnis der Entwicklung in den drei genannten finanziellen Rahmenbedingungen einzutreten.

- a) Im Frühjahr 2016 wurde ein Entwurf für ein Gesetz über die Aufhebung von diversen Fonds (darunter auch der Wohnbauförderfonds) erarbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Aufgrund des grossen Widerstands hat der Regierungsrat entschieden, auf ein allgemeines Gesetz zu verzichten und fondsweise nach gesetzlichen Lösungen zu suchen. In den Übergangsbestimmungen des revidierten und per 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG, SR 310) ist nun festgehalten, dass der altrechtliche Fonds mit dauerndem Zweck, zu denen der Wohnbauförderfonds gehört, als Spezialfinanzierung gilt und innert 3 Jahre seit Inkrafttreten des FHG, also bis spätestens am 1. Januar 2021 aufzuheben oder in eine neurechtliche Spezialfinanzierung zu überführen ist.
 - b) Im November 2016 lehnte das Baselbieter Stimmvolk die Einführung einer Energieabgabe zur Finanzierung von Fördermassnahmen im Energiebereich ab. Mit diesem Entscheid können energetische Fördermassnahmen entgegen der ursprünglichen Planung nicht mit der Energieabgabe finanziert werden.
 - c) Im Dezember 2016 verabschiedete der Regierungsrat den Entwurf eines [Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten](#). Das Gesetz sieht vor, dass der beim Kanton anfallende Ertrag aus der Mehrwertabgabe in erster Linie zur Abgeltung für Eigentumsbeschränkungen verwendet wird, die durch Planungen auf Kantonsgebiet erfolgen und einer Enteignung gleichkommen. Es ist davon auszugehen, dass wenige bis keine Mittel aus der Abgeltung von Planungsmehrwerten für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung zur Verfügung stehen werden. Der Gesetzesentwurf ist derzeit noch in der vorberatenden Kommission des Landrats hängig.
- Unabhängig von den noch offenen Finanzierungsfragen wurde im **April 2016** eine erste Runde mit Gesprächen durchgeführt, an denen die wichtigsten Anspruchsgruppen⁵ zu den grundsätzlichen Überlegungen der Arbeitsgruppe befragt wurden. Während sich die OgW, der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG), der Mieterverband und auch das Initiativkomitee „Wohnen für alle“ für eine intensiviertere Förderung von Mietwohnungen, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und eine verstärkte Informations- und Beratungstätigkeit des Kantons aussprachen, plädierten die Vertreter des Initiativkomitees „Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ und der Hauseigentümergebund insbesondere für einen stärkeren finanziellen Ausbau der Wohneigentumsförderung.
 - Nach den ersten Gesprächen im April 2016 fanden im **Mai 2017** aufgrund der veränderten finanziellen Grundlage (Ablehnung der Energieabgabe und Auflösung des Wohnbauförderfonds) eine zweite Gesprächsrunde statt, in der eine konkretisierte Massnahmenliste besprochen wurde, welche der angespannten Finanzlage sowie den fehlenden Mitteln aus der Energieabgabe Rechnung tragen sollte. So wurden befristete Massnahmen bzw. Massnahmen mit einem nach oben festgelegten Budgetdach vorgeschlagen.

Fazit: Es bestand von allen Seiten die Erwartung, dass die damals rund CHF 42 Mio. des Wohnbauförderfonds zur Verfügung gestellt werden und KEINE Befristung der Massnahmen vorgenommen werden soll, resp. diese Massnahmen dauernd zu Lasten der Erfolgsrechnung umgesetzt werden sollen.

⁵ u.a. mit Gemeindevertretern, mit Vertretern des einstigen Initiativkomitees „Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“, des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des Hauseigentümergebund, des Initiativkomitees „Wohnen für alle“ und des Mieterverbands. Auch mit Vertretern von Banken wurden in Bezug auf die Anwendung von einzelnen Instrumenten im Markt Gespräche geführt.

Die fixe Budgetzuteilung pro Förderinstrument wurde von den Interessengruppen ebenso kritisch beurteilt wie der im Vergleich zum ersten Vorschlag der Arbeitsgruppe verkürzte Massnahmenkatalog.

Die SP Baselland sah im vorgelegten Alternativvorschlag keinen Bezug mehr zur Initiative „Wohnen für alle“ und bestand auf dieser Basis auf eine von der Umsetzung von § 106a Kantonsverfassung separierte Vorlage zuhanden des Landrates.

- Auf der Basis der Rückmeldungen mit den Anspruchsgruppen und der mittlerweile geklärten finanziellen Rahmenbedingungen fällte der Regierungsrat im **September 2017** einen Entscheid über die grundsätzliche Stossrichtung des Massnahmenpakets und damit der Gesetzesrevision.
- Aufgrund der thematisch grossen Schnittstelle zwischen den energetischen Fördermassnahmen einerseits, die gemäss § 106a KV auszubauen sind und der geplanten Weiterführung des Baselbieter Energiepakets andererseits beschloss der Regierungsrat zudem im **Februar 2018** im Sinne der Einheit der Materie die vorgeschlagenen Instrumente für die Wohnbau- und Eigentumsförderung gänzlich von der Thematik der energetischen Fördermassnahmen zu trennen und die Umsetzung von § 106a KV in zwei Landratsvorlagen anzugehen.

8. Analysen zum Wohnungsmarkt

Im Rahmen der Analysephase wurden zwei Studien in Auftrag gegeben und diverse weitere Studien berücksichtigt. Im Folgenden werden jeweils die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst:

8.1. INFRAS-Studien

- Im Auftrag des Kantons untersuchte das Unternehmen INFRAS den Wohnungsmarkt in Kanton Basel-Landschaft sowie mögliche Instrumente zur Wohnbauförderung und zur Förderung der Energieeffizienz von Wohnbauten sowie deren Effektivität und Effizienz.
- Der Kanton Basel-Landschaft weist in der Schweiz seit Jahrzehnten eine der tiefsten Leerwohnungsbestände in Prozent auf.⁶ Am 1. Juni 2017 lag sie gemäss [Bundesamt für Statistik](#) im Kanton Basel-Landschaft bei 0.58% und damit im Vergleich zum Vorjahr (0.47%) höher. Dennoch war die Ziffer lediglich in den Stadtkantonen Basel-Stadt, Genf und Zug noch tiefer. Innerhalb des Kantons schwankt die Quote beträchtlich von Gemeinde zu Gemeinde (vgl. Abbildung 5). In den Nachbarkantonen Aargau und Solothurn liegt die Leerwohnungs-ziffer deutlich höher und stieg über die letzten Jahre sogar an.⁷

⁶ In der Leerwohnungszählung gelten nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind. Unter der Leerwohnungs-ziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres ([Bundesamt für Statistik](#)).

⁷ Der Bestand an leer stehenden Wohnungen ist in allen Kantonsbezirken gleich tief, aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrösse waren über die ganze Periode immer die kleineren (1-2 Zimmer) und insbesondere die grossen Wohnungen (5+ Zimmer) gemessen am Bestand am knappsten. Die 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen waren noch am ehesten verfügbar, aber auch hier meist auf einem tiefen Niveau.

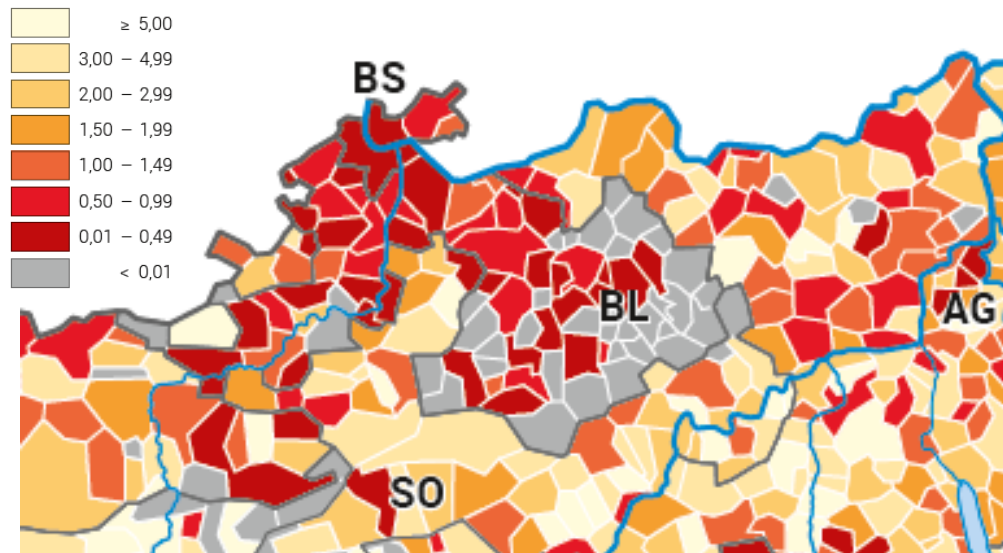


Abbildung 5: Anteil leer stehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in % pro Gemeinde (Quelle: Bundesamt für Statistik)

- Für die Bevölkerungsentwicklung im Kanton Basel-Landschaft liegen Prognosen des Bundesamtes für Statistik sowie von Wüest & Partner vor. Die verfügbaren Prognosen rechnen bis 2035 mit einer weiter steigenden Bevölkerungszahl. Die jährliche Wachstumsrate beträgt rund 0.5%, mögliche Auswirkungen der Masseneinwanderungsinitiative nicht berücksichtigt. Es wird erwartet, dass die Bezirke Laufen und Sissach bis 2035 mit +15% am stärksten wachsen, Arlesheim mit +8% am schwächsten.
- Die Verdichtungspotenziale im bereits überbauten Wohngebiet sind im Kanton ungleich verteilt. In den gut erschlossenen Gebieten im näheren Agglomerationsgürtel und in den Entwicklungsachsen bestehen die grössten Verdichtungsreserven. Reserven in nicht überbauten Wohnzonen sind vergleichsweise knapp.
- Die Wohnbauzonenreserven sind ähnlich über den Kanton verteilt und liegen nicht unbedingt dort, wo sie von der Nachfrage her am ehesten gebraucht werden, sondern in entlegeneren Gebieten, die seit 2004 kein wesentliches Bevölkerungswachstum verzeichneten. Während die nicht bebauten Anteile in Stadtnähe sehr tief und entlang der Hauptverkehrsachsen tief sind, bestehen am südlichen, eher ländlich geprägten Kantonsrand zum Teil beträchtliche Reserven.
- Im Falle Bevölkerungsszenario „Wüest & Partner hoch“ reichen die Kapazitäten allein auf den unbebauten Wohnbauzonen nicht aus, um den Wohnraumbedarf der wachsenden Bevölkerung im Kanton für das Jahr 2035 zu decken. Werden die bestehenden Wohngebiete zusätzlich verdichtet, ist ausser im Rheintal und im Birstal von genügenden Wohnraumkapazitäten auszugehen.

Die Projektgruppe kam gestützt auf diese Erkenntnisse zum Schluss, dass das Wachstumspotenzial der Baselbieter Wohnbevölkerung nur realisiert werden kann, wenn die bestehenden Wohnzonenreserven genutzt und zusätzlich nach innen verdichtet werden. Die Reserven in den Gemeinden am südlichen Kantonsrand wurden in den vergangenen Jahren trotz starker Nachfrage im Gesamtkanton nicht genutzt, der Verdichtungsgrad blieb entsprechend tief. Da gemäss Expertenbericht nichts für eine Änderung in der Nachfrage spricht, müssten laut Projektgruppe die Baulandreserven in Gemeinden umverteilt werden, in welchen die Nachfrage stark ist. Allerdings besteht dazu praktisch kein Potenzial, so dass in den bereits vergleichsweise stärker verdichteten Gemeinden der Bedarf an zusätzlicher Verdichtung nach innen am grössten ist.

Als mögliche Förderinstrumente im Bereich des Wohneigentums identifizierte INFRAS Bürgschaften für Hypotheken (zusätzliches Instrument, geringer Markteingriff, Senkung der Schwelle für Wohneigentümer als Ziel) und Vorschüsse für Hypothekarzinsen (Zusätzliches Instrument, gerin-

ger Markteingriff, genaue Festlegung der Zielgruppe erforderlich, Senkung der Schwelle für Wohneigentümer als Ziel).

Im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurden als mögliche Instrumente genannt: Raumplanungs- und Baurechtsvorgaben (Breite Palette an möglichen Massnahmen, garantiert langfristige Wirkung, tiefe Kosten für den Kanton, u.U. Einschränkungen für Landeigentümer, Erweiterung des Wohnangebots sowie Anreize/Vorgaben für vermehrten gemeinnützigen Wohnungsbau) sowie Nutzungsprivilegien für gemeinnützigen Wohnungsbau (Anreizorientiertes Instrument, schafft keinen Zwang sondern Optionen, Erweiterung des Angebotes an gemeinnützigen Wohnungen als Ziel; gut übertragbar auf Wohnen im Alter).

8.2. Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Neben der quartalsweisen Publikation zum Wohnungsmarkt auf einen Blick mit verschiedenen Angebots-, Nachfrage- sowie Mengen- und Preisindikatoren gibt das BWO seit 2009 ein Monitoring in Auftrag, das die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Schweizer Wohnungsmarkt messen soll.⁸ Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment. Der Kanton Basel-Landschaft wird dabei in zwei Regionen erfasst: Unteres und oberes Baselbiet in der Region Nordwestschweiz sowie das Laufental in der Region Espace Mittelland.

Für das Jahr 2016 hält der Bericht fest: „Aktuell kann für die Nordwestschweiz keinerlei Zusammenhang zwischen Zuwanderung und Anspannung auf dem Wohnungsmarkt beobachtet werden. Zusammen mit der Ostschweiz und dem Tessin gehört die Nordwestschweiz zu den bestversorgten Regionen“.

⁸ <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/pfz-wm.html>

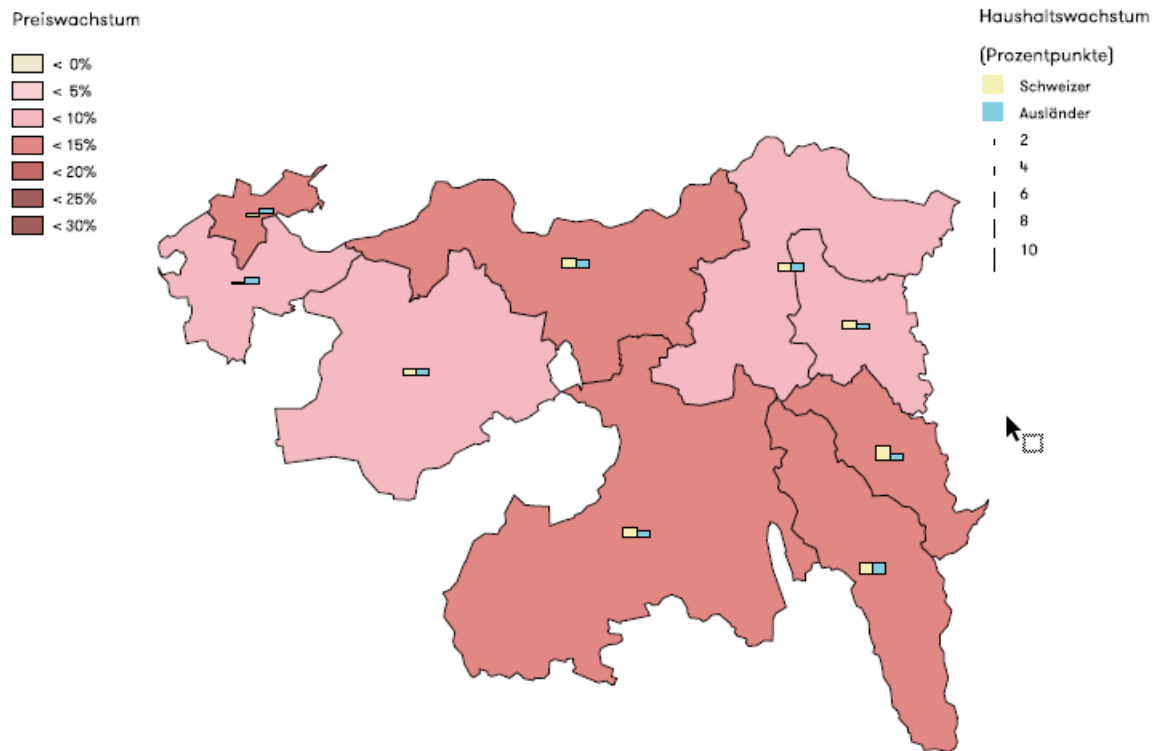


Abbildung 6: Preiswachstum und Haushaltswachstum seit 2011 (Angebots-)Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum der Nordwestschweiz in der Periode 2011 - 2016

Der Bericht weist wohl auf ein Ungleichgewicht zwischen Wohneigentum und Mietwohnungsmarkt hin, und leitet daraus für Investoren ab, dass in der Nordwestschweiz ein stärkerer Fokus auf Wohneigentum Not täte. Das Ungleichgewicht bezieht sich allerdings nicht auf die Regionen unteres Baselbiet, oberes Baselbiet und Laufental. Die Werte für diese drei BL-Regionen zeigen, dass der Wohneigentumsmarkt mit Werten zwischen +1 und -1 im Gleichgewicht ist.

8.3. Wohneigentumsquote⁹

Gemäss Bundesamt für Statistik ist die Wohneigentumsquote der Schweiz im internationalen Vergleich relativ gering: nur knapp durchschnittlich 40 Prozent aller dauernd bewohnten Wohnungen werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt.

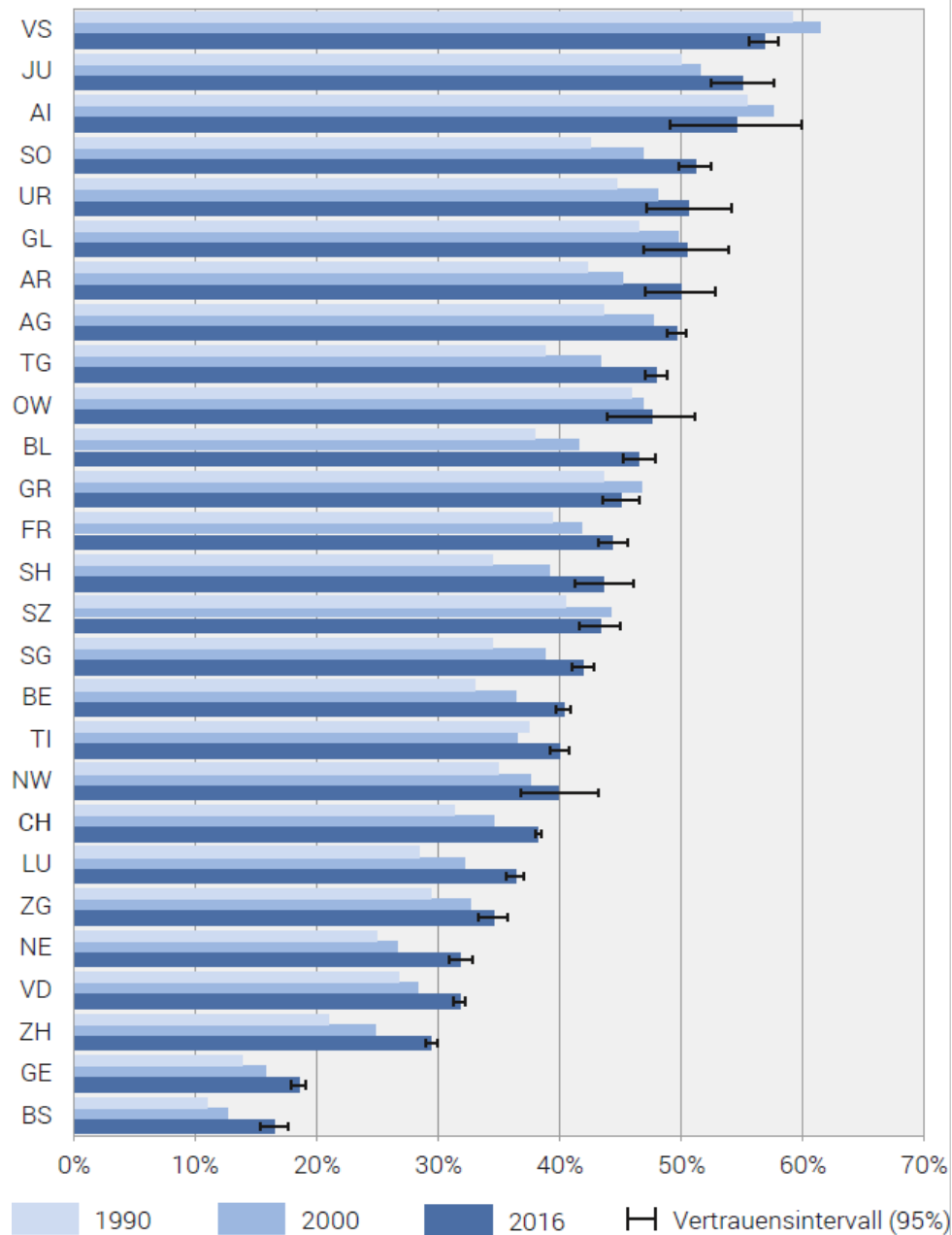


Abbildung 7: Wohneigentumsquoten in den Kantonen 1990, 2000, 2016

Das ist der geringste Anteil unter allen europäischen Ländern. Immerhin hat die Quote seit 1970 kontinuierlich zugenommen, was hauptsächlich der raschen Zunahme des Stockwerkeigentums zu verdanken ist. 2010 betrug die Wohneigentumsquote im Kanton Basel-Landschaft 44,9%, 2016 lag der Wert bei 45,8%. Im interkantonalen Ranking bedeutete das jeweils Platz 12.

⁹ Als Wohneigentumsquote ist der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen gemessen an allen dauernd bewohnten Wohnungen zu verstehen

8.4. Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen

Im Sommer 2012 hat die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) die [Richtlinien betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekendarfinanzierungen](#) und die [Richtlinien für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung grundpfandgesicherter Kredite](#) verschärft.

Mit diesen selbstregulierenden Richtlinien werden unter anderem erstmals Vorgaben für die Mindesteigenmittel von Kreditnehmern sowie eine Pflicht zur Amortisation vorgenommen. Sie sind als Teil der vom Bundesrat präsentierten Massnahmen zur Umsetzung von Basel III und der Too-big-to-fail-Vorlage sowie zur Senkung der Risiken im Hypothekarmarkt zu sehen. Die SBVg-Richtlinien beinhalten unter anderen folgende Vorgaben:

- **Mindesteigenmittel:** Die Kreditnehmer müssen künftig mindestens zehn Prozent des Belehnungswertes der Liegenschaft aus Eigenmitteln beibringen, die nicht aus Verpfändung oder Vorbezug von Guthaben der zweiten Säule stammen. Ein kreditfinanzierter Kauf einer Liegenschaft, in dem ein Kreditnehmer die Eigenmittel ausschliesslich durch Pensionskassengelder beibringt, erfüllt demnach die Mindeststandards nicht. Die neue Richtlinie verlangt von den Kreditnehmern eine solidere finanzielle Basis. Im Gegenzug verringert sich für sie das Risiko, das Vorsorgekapital und damit die eigene Rente zu gefährden.
- **Amortisation:** Die Hypothekarschuld muss neu in jedem Fall innerhalb von maximal 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswertes amortisiert werden. Ein Amortisationsverzicht in Erwartung steigender Liegenschaftspreise würde so die Mindeststandards nicht erfüllen. Mit den Amortisationsvorschriften wird die Kreditbelastung zwingend und stetig reduziert, was sich positiv auf die langfristige Tragbarkeit auswirkt.

Bei einer Verletzung der neuen Mindeststandards müssen die Banken künftig ein Mehrfaches an Eigenmitteln zur Unterlegung solcher Hypotheken bereitstellen. Dies wurde in der revidierten [Eigenmittelverordnung des Bundes \(ERV, 952.03\)](#) so verankert. In der Eigenmittelverordnung ist zusätzlich ein weiteres Instrument zur Senkung der Hypothekarrisiken festgeschrieben. Finanzieren Banken bei Hypothekarkrediten über 80 Prozent des Belehnungswertes, ist eine höhere Eigenmittelunterlegung die Folge.

8.5. BWO-Studie zum gemeinnützigem Wohnen

Das Bundesamt für Wohnungswesen gab 2017 eine Studie in Auftrag, in der das „Gemeinnützige Wohnungswesen im Fokus“ stand.¹⁰ Die wichtigsten Ergebnisse seien hier zusammengefasst:

- Gut vier Prozent der Wohnungen in der Schweiz sind gemeinnützig organisiert. Im Kanton Basel-Landschaft sind es 3,1% (= 9. Rang), während der Mietanteil knapp 52% beträgt und der Eigentumsanteil gut 45%.
- Gemeinnützige Wohnungen sind überwiegend in Mehrfamilienhäusern zu finden und werden durch Drei- und Vierzimmer-Wohnungen dominiert. Das Angebot von Eigentums- und Mietwohnungen ist vielfältiger.
- Obwohl sich die Genossenschaften zu einem gewissen Grad der Marktlogik entziehen, ist die Nutzungsintensität insgesamt grösser als bei den anderen beiden Eigentumsformen (Miete, selbstbewohntes Eigentum). Die **Wohnfläche pro Kopf** bei Genossenschaften ist nur noch geringfügig gewachsen, während sie bei den beiden anderen Eigentumsformen stark angestiegen ist.
- **Grundflächenverbrauch:** Im Vergleich zu konventionellen Mietwohnungen verbraucht genossenschaftliches Wohnen nur 75 Prozent des Bodens. Im Vergleich zum Wohneigentum sind es sogar nur 40 Prozent. Der Unterschied zwischen gemeinnützigen und konventionel-

¹⁰ [sotomo \(2017\), Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Grenchen](#)

len Mietwohnungen schrumpft jedoch auf 8 Prozent, wenn nur urbane Zentren verglichen werden.

- **Nettomieten:** Wird von der Lage und der Wohnungsgrösse abstrahiert, waren konventionelle Mietwohnungen im Untersuchungszeitraum 2010-14 im Schnitt 15,4 Prozent teurer als Genossenschaftswohnungen. Die Mietpreis-Lücke zwischen profitorientierten und gemeinnützigen Wohnungen ist auch beim direkten Vergleich von Neubauten gewachsen. Insgesamt hängt der Preis immer weniger vom Alter der Bausubstanz und dafür stärker von der gewählten Eigentumsform ab. Im ländlichen Raum unterscheiden sich die Mietpreise dagegen kaum. Hier entspricht die Marktmiete offenbar weitgehend der bei Genossenschaften üblichen Kostenmiete (Bau- und Unterhaltskosten).
- Das Prinzip der Kostenmiete fällt vor allem dort ins Gewicht, wo es die Wohnlage den kommerziellen Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen. Dadurch schaffen die gemeinnützigen Wohnungen gerade an zentralen, urbanen Lagen mit hohem Preisniveau potenziell Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Personen.
- Auffällig ist, dass Personen in Genossenschaften deutlich ortstreuer sind als Bewohnende von Mietwohnungen. Entsprechend ist es für Neuzuzüger und Neuzuzügerinnen schwieriger, in eine Genossenschaftswohnung zu kommen, einerlei ob sie dabei aus dem Ausland oder aus einer anderen Gemeinde kommen.
- In den preisgünstigen Genossenschaftswohnungen leben überproportional viele Personen mit geringeren finanziellen Ressourcen.

8.6. Zwischenfazit

Alleine aus den oben genannten Analysepapieren ergibt sich kein klares Bild für eine Stossrichtung:

- Die Personenfreizügigkeit scheint in den letzten Jahren keinen zusätzlichen Nachfrage- druck auf dem Immobilienmarkt ausgelöst zu haben, wobei unabhängig davon die Leer- standsquote im Kanton Basel-Landschaft im Kantonsvergleich tief ist. Das Bild über alle Gemeinden ist allerdings nicht einheitlich. Die höchste Quote weist mit 0,8% der Bezirk Laufen aus, die Bezirke Waldenburg und Sissach haben mit 0,3% und 0,2% die geringsten Quoten leerer Wohnungen.
- Der Erfolg der Bausparprämien als Instrument zur Förderung der Wohneigentumsquote kann nicht belegt werden. In der langen Frist hat sich das Ranking im Kantonsvergleich des Kantons Basel-Landschaft trotz der ausbezahlten Bausparprämien und weiterer Massnah- men nicht signifikant verbessert. Die Zunahme der Quote ist auf das rasche Ansteigen des Stockwerkeigentums als neue Wohnform zurückzuführen – schweizweit.
- Es stellt sich die Frage, ob mit einem durchschnittlichen Beitrag von rund CHF 7'000 (bei einem Medianwert leicht über CHF 4'700) an den Kauf von Wohneigentum mit einem Ge- samtwert von in der Regel mindestens CHF 500'000 tatsächlich die Kaufquote im Kanton nachhaltig erhöht werden kann.¹¹ Wenn dies nicht der Fall ist, bewirken die Auszahlungen von Bausparprämien lediglich einen Mitnahmeeffekt.
- Einer kantonalen Förderung des Kaufs von selbstgenutztem Wohneigentum stehen die Re- gulierungsaktivitäten auf nationaler Ebene der letzten Jahre entgegen. Mit der unter Ziffer 8.5 erwähnten Anpassung der Eigenmittelverordnung und den damit ausgelösten Mass-

¹¹ Im Jahr 2016 wurden insgesamt 856 Einfamilienhäuser und 665 Eigentumswohnungen verkauft. In den letzten fünf Jahren reduzierte sich der Verkauf von Einfamilienhäusern um rund 16%. Beim Verkauf von Wohnungen verzeichneten die 4-Zimmer-Wohnungen in der gleichen Zeitperiode einen Zuwachs von rund 11%, gefolgt von kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern (+4%). Von den verkauften Eigentumswohnungen waren 4-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von knapp 50% am beliebtesten, gefolgt von den 3-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von rund 30%. Eine 4-Zimmer-Wohnung kostete im Durchschnitt CHF 816 000, für eine 3-Zimmer-Wohnung lag der Verkaufspreis bei CHF 681 000.

nahmen hat der Bundesrat bewusst die Hürden (und somit den Preis) für einen hypothekarfinanzierten Kauf von Wohneigentum erhöht.

- Der gemeinnützige Wohnungsbau könnte aufgrund des vergleichsweise knapperen Grundflächenverbrauchs und des Prinzips der Kostenmiete gerade in den urbanen Lagen, in denen der kantonale Richtplan (KRIP) ein gewisses Verdichtungspotenzial ausweist, ein geeignetes Instrument sein, um den bestehenden Nachfrageüberhang zu mindern.

Auf der Grundlage der Vorgaben der Verfassung und im Wissen um die obenstehend erörterten offenen Punkte sieht der Regierungsrat ein Massnahmenpaket vor, das den bisherigen Erkenntnissen Rechnung trägt und insgesamt ein möglichst gutes Kosten-/Nutzenverhältnis erreicht.

9. Umsetzung Verfassungsbestimmung §106 a

9.1. Vorbemerkungen

Wie unter Ziffer 5 (Vorgehen im Projekt) festgehalten, hat der Regierungsrat entschieden, die energetischen Fördermassnahmen, die gemäss §106a KV auszubauen sind, nicht mit der hier vorliegenden Landratsvorlage zu behandeln. Vielmehr soll dem Landrat mit dem Ziel einer Gesamtoptik einer Vorlage über sämtliche geplanten energetischen Massnahmen, inklusive jener im Rahmen des Baselbieter Energiepakets, unterbreitet werden. Hierfür wird es ebenfalls gesetzliche Anpassungen benötigen. Der Start der Vernehmlassung dieser Gesetzesrevision ist für nach den Sommerferien 2018 vorgesehen.

9.2. Geplante Massnahmen im Überblick

Instrument	Bereich	Neu / Status Quo / Ausbau
Bausparbeiträge	Wohneigentum	Ausbau
Zusatzverbilligungen ¹²	Wohneigentum/Miete	Status Quo
Bürgschaften für OgW	Gemeinnütziger Wohnungsbau	Ausbau
Projektentwicklungsdarlehen	Gemeinnütziger Wohnungsbau	Neu
Beratung und Information	Gemeinnütziger Wohnungsbau	Neu
Periodischer Bericht zur Wohnsituation	Alle	Neu

9.3. Geplante Massnahmen im Einzelnen

9.3.1. Bausparprämie (Ausbau)

Name der Massnahme	Bausparprämie	Kommentar
Ausgestaltung des Instrumentes	Der Kanton kann beim Erwerb oder Erstellen von selbst genutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft pro Objekt eine kantonale Bausparprämie gewähren (à fonds perdu). Die Bausparprämie ist kumulierbar mit anderen Wohnbauförderungsmaßnahmen (z.B. Energiepaket). Bei einer Eigentumsveräusserung vor 10 Jahren besteht eine Rückerstattungspflicht. Die Ausgabenhöhe für diese Massnahme rich-	In der Ausführungsverordnung soll konkretisiert werden, dass eine kantonale Bausparprämie in der Höhe von 33% des einbezählten Betrages bzw. bis max. CHF 10'000 ausgerichtet werden kann. Werden während einer dreijährigen Laufzeit eines Bausparvertrages jährlich CHF 10'000 ein-

¹² *gekoppelt an WEG-Geschäfte des Bundes. Die Massnahme läuft voraussichtlich im Jahr 2026 aus.

	<p>tet sich nach den verfügbaren Finanzmitteln.</p>	<p>bezahlt, so entspricht die maximale Höhe der Bausparprämie von CHF 10'000 einem Drittel der einbezahlten Mittel.</p> <p>Der vorgesehene Bausparprämien-Höchstbetrag von CHF 10'000 entspricht einer Verdoppelung der kantonalen Bausparprämie gemessen an den effektiv ausgerichteten Unterstützungsbeiträgen der letzten zehn Jahre (im Median), siehe Ziff. 4.2.1</p>
Voraussetzungen	<p>- erstmaliger Erwerb oder erstmaliges Erstellen von selbstgenutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft</p>	
	<p>- Einkommenslimiten (Total der Einkünfte gemäss Steuerveranlagung) und Vermögenslimiten dürfen nicht überschritten werden (zwecks Reduktion von Mitnahmeeffekten)</p>	<p>Die Einkommens- und Vermögenslimiten sollen auf Verordnungsstufe konkretisiert werden.</p> <p>Vergleichbare finanzielle Limiten bei der Wohneigentumsförderung existieren beispielsweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Kanton Zürich: max. CHF 80'000 Einkommen und max. CHF 200'000 Vermögen im gemeinsamen Haushalt - beim Bund: max. CHF 50'000 Einkommen, max. CHF 144'000 Vermögen, jeweils gestaffelt nach Familiengrösse - im Kanton Zug: max. CHF 80'000 Einkommen, Vermögenslimite gemäss Bundesregelung, zusätzlich Anlagelimiten
	<p>- Bausparen bei einem Finanzinstitut während mind. 3 Kalenderjahren</p>	<p>Die Laufzeit des Bausparvertrags wurde analog der Regelung im Kanton Zug ausgerichtet.</p>
	<p>- max. jährliche Einzahlung: CHF 10'000</p> <p>- Einzahlung pro Objekt und nicht pro Person</p>	
Rechtsgrundlage	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Instrument: vgl. § 2 Abs. 1 Bst. c WBF-Gesetz, § 7 WBF-Dekret, § 1 Abs. 4 WBF-Verordnung Im Entwurf WBFG sind die neuen Rechtsgrundlagen in den §§ 8-10 enthalten.</p>	
Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden	<p>Kantonale Massnahme</p>	
Mengengerüst	<p>Die Anzahl der jährlich gestützt auf die neue Regelung eingehenden Gesuche kann nur geschätzt werden. Annahme: ca. 60 Gesuche pro Jahr</p>	<p>Diese Annahme entspricht rund einer Verdoppelung der durchschnittlich während der letzten zehn Jahre eingegangenen Gesuche.</p>
Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton	<p>Schätzung: 60 x CHF 10'000 = CHF 600'000 p.a. zulasten der Erfolgsrechnung</p>	

Prozess der Leistungserstellung	Gesuch (inkl. Steuerveranlagung) einreichen, Prüfung durchführen, Bewilligung ausstellen, Auszahlung vornehmen (nach Vorliegen der Abschlussrechnung)	
Organisation der Leistungserstellung	KIGA Baselland	
Weitere Bemerkungen		

9.3.2. Zusatzverbilligungen (bestehend)

Name der Massnahme	Zusatzverbilligung	Kommentar
Ausgestaltung des Instrumentes	Eine kantonale Zusatzverbilligung wird für Bauten im Kanton Basel-Landschaft ausgerichtet, für welche eine Bundeshilfe nach WEG oder eine Grundverbilligung des Kantons oder von Dritten in Anspruch genommen worden ist. Sie dient der finanziellen Entlastung der Bewohner/innen und wird ausgerichtet, soweit Einkommen und Vermögen der Mieter/innen ein bestimmtes Mass nicht überschreiten.	
Voraussetzungen	- WEG-Baute im Kanton Basel-Landschaft	
	- Bewohnerin/Bewohner hat Kantonsbürgerrecht oder seit mindestens 2 Jahren Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft	
	- Einkommens- und Vermögensgrenzen	
	- definierte Belastungsgrenzen Miete/Einkommen	
	- Belegungsvorschriften (+ 1 Zimmer je Bewohner)	
Rechtsgrundlage	Es handelt sich um ein bestehendes Instrument, das in der geltenden Gesetzgebung in verschiedenen Bestimmungen in Gesetz, Dekret und Verordnung geregelt ist. Im Entwurf WBFG sind die neuen Rechtsgrundlagen in den §§ 5-7 enthalten.	Inhaltlich wird das Instrument unverändert weitergeführt. Es werden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen.
Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden	Kantonale Massnahme	unabhängig von kommunalen Mietzinszuschüssen
Mengengerüst	ca. 50 Gesuche pro Jahr	Tendenz abnehmend, da die Massnahme per 2026 auslaufen wird, vgl. Ziff. 4.2.3
Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton	Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung mit ca. CHF 130'000	Tendenz abnehmend, da die Massnahme per 2026 auslaufen wird, vgl. Ziff. 4.2.3
Prozess der Leistungserstellung	Gesuch einreichen, Prüfung durchführen und BWO/Gemeinde einbeziehen, Bewilligung ausstellen, Auszahlung vornehmen	
Organisation der Leistungserstellung	KIGA Baselland	
Weitere Bemerkungen	Die Massnahme beruht auf der bundesrechtlichen Förderung von preisgünstigem Mietwohnraum gestützt auf das WEG und läuft im Jahr 2026 aus.	

9.3.3. Bürgschaften OgW (Ausbau)

Name der Massnahme	Bürgschaft	Kommentar
Ausgestaltung des Instrumentes	<p>Der Kanton kann für den Erwerb, die Schaffung von neuem, die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft Bürgschaften an OgW gewähren.</p> <p>Die Bürgschaften werden unter Auflagen gewährt und sind grundpfandrechtl. sicherzustellen.</p> <p>Mit der Prüfung von Bürgschaftsgesuchen kann eine geeignete Institution beauftragt werden.</p>	<p>Es ist eine analoge Regelung wie im Kanton Basel-Stadt vorgesehen.</p> <p>Auf Verordnungsstufe soll dementsprechend konkretisiert werden, dass die Bürgschaften 94 Prozent der anerkannten Anlagekosten nicht übersteigen dürfen und bis maximal 30 Jahre ab Baubeginn dauern können.</p>
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss Definition des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes - Förderung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft - Nutzflächenbeschränkungen - Kostenmiete - Amortisationsverpflichtung - pos. Vorprüfung durch beauftragten Dritten - Entscheid des Regierungsrates (gestützt auf eine Rahmenausgabenbewilligung) - Auskunftspflicht gegenüber dem beauftragten Dritten und dem Kanton Basel-Landschaft 	<p>Tendenziell soll die Gewährung von Bürgschaften an weniger Voraussetzungen geknüpft werden, als dies beispielsweise im Kanton Basel-Stadt der Fall ist. D.h. zum Beispiel Verzicht auf Belegungsvorschriften sowie auf wirtschaftliche Grundsätze, baulich-architektonisch gute Qualität, definierte Energiestandards (hoher Vollzugaufwand).</p>
Rechtsgrundlage	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Instrument: vgl. § 2 Abs. 2 WBF-Gesetz Im Entwurf WBFG ist das Instrument in § 13 aufgenommen worden</p>	
Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden / Dritte	<p>Kantonale Massnahme. Leistungsvereinbarung (LV) mit Dritten für Gesch.prüfung und Antragstellung an Kanton. Der Entscheid über die Gewährung einer Bürgschaft liegt beim Kanton Basel-Landschaft.</p>	
Mengengerüst	<p>Es bestehen keine Erfahrungswerte, eine Abschätzung ist daher schwierig. Gegenwärtig scheint aufgrund des Zinsniveaus der Markt liquide genug (tiefes Zinsniveau) und die Nachfrage kann gedeckt werden. Die Situation dürfte anhalten, sollte der Bund eine Äufnung des Fonds de Roulement beschliessen (vgl. Ziffer 5.2).</p>	

Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton	<p>Zu gegebener Zeit und bei entsprechender Nachfrage ist dem Landrat eine Rahmen-Ausgabenbewilligung in entsprechender Höhe zu beantragen.</p> <p>Bürgschaften belasten die Erfolgsrechnung nicht, sondern werden ausserhalb der Bilanz als Eventualverpflichtung aufgeführt.</p> <p>Das finanzielle Risiko des Kantons Basel-Landschaft beschränkt sich auf diejenigen Fälle, in denen eine Bürgschaft ausbezahlt werden muss und das Grundpfand nicht ausreicht, um den ausstehenden Betrag zu decken.</p> <p>Eine allfällige Belastung der Erfolgsrechnung kann gegebenenfalls aus einer Entschädigungspflicht gegenüber dem Dritten für eine Gesuchprüfung entstehen. Die Konditionen richten sich nach der abzuschliessenden Leistungsvereinbarung.</p>	
Prozess der Leistungserstellung	Gesuchseinreichung, Prüfung durch Dritten, Antragstellung durch Dritten zuhanden Kanton Basel-Landschaft, Entscheid durch Regierungsrat	
Organisation der Leistungserstellung	Gesuchprüfung und Antragstellung durch Dritten, Entscheid durch Kanton Basel-Landschaft.	
Weitere Bemerkungen	Bürgschaften sollen neu alternativ und nicht nur subsidiär zu Bürgschaften des Bundes oder anderer Institutionen gewährt werden können und werden von OgW als Förderinstrument explizit begrüsst und gefordert. Die sich daraus für OgW ergebenden Vorteile sind eine regionale Verankerung, die Glaubwürdigkeit des Kantons Basel-Landschaft als Bürge und möglicherweise vorteilhaftere Konditionen.	

9.3.4. Projektentwicklungsdarlehen OgW (neu)

Name der Massnahme	Projektentwicklungsdarlehen	Kommentar
Ausgestaltung des Instrumentes	<p>Zwecks Förderung und Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft kann der Kanton zugunsten von OgW zinsgünstige und zinslose Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben.</p> <p>Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Vergabe von Darlehen betrauen.</p>	Auf Verordnungsstufe soll konkretisiert werden, dass die Ausrichtung von Projektentwicklungsdarlehen durch die einmalige Gewährung eines Darlehens in bestimmter Höhe und mit definierter Laufzeit an einen Dritten (z.B. Dachorganisation) erfolgen kann. Dieser äufnet mit dem Darlehen einen zweckgebundenen Fonds und vergibt Einzeldarlehen an OgW.
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss Definition des Wohnungsförderungsgesetzes des Bundes - Förderung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft 	Tendenziell soll die Darlehensgewährung an weniger Voraussetzungen geknüpft werden, als

		dies beispielsweise im Kanton Basel-Stadt der Fall ist. D.h. zum Beispiel Verzicht auf Belegungsvorschriften sowie auf Nutzflächenbeschränkungen (hoher Vollzugaufwand).
	- Einhaltung der Darlehensvertragsmodalitäten gemäss Vorgaben Dritter	
	- Kostenmiete	
	- Auskunftspflicht gegenüber Dritten und Kanton Basel-Landschaft	
Rechtsgrundlage	Es handelt sich um ein neues Instrument, das in § 12 Entwurf WBFG aufgenommen wurde.	
Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden / Dritte	Kantonale Massnahme. Gewährung und Abwicklung von Einzeldarlehen durch Dritten.	
Mengengerüst	Einmalige Darlehensgewährung an Dritten	
Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton	Einmalige Ausgabe in bestimmter Höhe und mit bestimmter Laufzeit. Projektentwicklungsdarlehen belasten die Erfolgsrechnung nicht, sind aber in der Bilanz als Eventualverpflichtung aufzuführen.	In der Verordnung soll die Höhe der Darlehensgewährung auf CHF 2,5 Mio. während einer Laufzeit von 50 Jahren festgelegt werden. <u>Zum Vergleich</u> Der Kanton Basel-Stadt gewährt ein Darlehen von CHF 5 Mio. an eine Dachorganisation mit einer maximalen Laufzeit von 50 Jahren.
Prozess der Leistungserstellung	zu definieren in Leistungsvereinbarung (LV) mit Dritten	
Organisation der Leistungserstellung	durch Dritten	
Weitere Bemerkungen	Dieser Umsetzungsvorschlag erleichtert einerseits den Vollzug, da die Prüfung und Gewährung von Einzeldarlehen nicht dem Kanton Basel-Landschaft obliegt. Zudem wird das Ausfallrisiko für den Kanton Basel-Landschaft zusätzlich minimiert, da nicht der Kanton Einzeldarlehen an verschiedene OgW vergibt. Vielmehr wird das Darlehen an einen Dritten ausgerichtet, der somit allfällige Ausfälle mitträgt und zusätzliche Gewähr für eine sorgfältige Mittelzusprechung bieten sollte.	

9.3.5. Beratung und Information OgW (neu)

Name der Massnahme	Beratung und Information	Kommentar
Ausgestaltung des Instrumentes	Der Kanton kann OgW im Hinblick auf den Kauf oder die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus und der Sanierung von Mietwohnraum sowie hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur kostenlos beraten. Mit dieser Aufgabe kann eine geeignete Institution beauftragt werden.	Es ist eine analoge Regelung wie im Kanton Basel-Stadt vorgesehen

	Die Ausgabenhöhe für diese Massnahme richtet sich nach den verfügbaren Finanzmitteln sowie nach den in einer allfälligen Leistungsvereinbarung (LV) definierten Konditionen.	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss Definition des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes unabhängig von einer Mitgliedschaft bei der beauftragten Institution / Beratungsstelle - Beratungsanliegen hinsichtlich Kauf, Projektierung oder Organisationsentwicklung - Förderung von Mietwohnraum im Kanton BL 	
Rechtsgrundlage	Es handelt sich um ein neues Instrument, das in § 11 Entwurf WBFG aufgenommen wurde.	
Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden / Dritte	Kantonale Massnahme, Leistungsvereinbarung (LV) mit Dritten	
Mengengerüst	Vorgeben durch Maximalbetrag pro Beratung und jährliches Kostendach (vgl. Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton)	
Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton	In LV zu definieren mit Maximalbetrag pro Beratung und mit jährlichem Kostendach. Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung mit CHF 50'000	Angedacht sind ein Kostendach von CHF 25'000 p.a. für Projektierungsberatungen und ein Kostendach von CHF 25'000 p.a. für Organisationsberatungen
Prozess der Leistungserstellung	zu definieren in LV mit Dritten	
Organisation der Leistungserstellung	durch Dritten	
Weitere Bemerkungen		

9.3.6. Periodischer Wohnbericht

Name der Massnahme	Bericht zur Wohnsituation BL	Kommentar
Ausgestaltung des Instrumentes	In einem Bericht soll die jeweils aktuelle Wohnsituation im Kanton BL dargestellt werden.	
Voraussetzungen	-	
Rechtsgrundlage	Keine Rechtsgrundlage notwendig	
Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden	Kantonale Massnahme	
Mengengerüst	Zweijährlicher Bericht zur Wohnsituation im Kanton BL mit den wichtigsten Indikatoren der einzelnen Teilbereiche (Miete, Eigentum, gemeinnütziges Wohnen). Alle vier Jahre Überprüfung der Wirkung der kantonalen Wohnbauförderung.	
Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton	Ca. 5 Stellenprozent, kann mit bestehenden Ressourcen abgedeckt werden.	

Prozess der Leistungserstellung	Vorhandene Statistiken, Daten und Berichte in einem Bericht zusammenfassen, darstellen und publizieren.	
Organisation der Leistungserstellung	KIGA Baselland, Statistisches Amt	
Weitere Bemerkungen		

9.4. Geprüfte, nicht berücksichtigte Massnahmen

Wie weiter vorne erwähnt, wurde im Rahmen der Analyse eine Tabelle mit über 40 möglichen Förderinstrumenten erstellt über die verschiedenen Projektphasen jeweils weiter konkretisiert. Im Folgenden wird auf einzelne Massnahmen eingegangen, die geprüft und aus unterschiedlichen Gründen (derzeit) verworfen wurden:

9.4.1. Raumplanerische Massnahmen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Raumplanungs- und Baugesetz aufnehmen:

Wie unter 4.3.3. erwähnt, verfügen die Gemeinden heute schon über diverse raumplanerische Möglichkeiten (Vorgaben für Wohnraum / Mindestanteile für bestimmte Wohn- und Entwicklungsgebiete, Bonus auf Bebauungsziffer, Gebäudehöhe und die Gebäudelänge bei gleichzeitiger Erhöhung der Ausnutzungsziffer erhöhen).

In der Kantonsverfassung werden Landrat und Regierungsrat zur fiskalischen Äquivalenz, zur grösstmöglichen Gemeindeautonomie sowie zur Variabilität verpflichtet. Das hat sich auch in der kantonalen Wohnpolitik niedergeschlagen. Gerade vor kurzem wurde ein [Vorstoss im Landrat](#) abgelehnt, der den Gemeinden vorschreiben wollte, dass ein Quartierplan auch Massnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus beinhalten sollte. Der Landrat hat entschieden, die Gemeinden nicht zu einer neuen gesetzlichen Aufgabe zu verpflichten; zumal es diesen schon heute freisteht, Vorgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu machen und das Thema beispielsweise in Quartierplanungen zu verankern.

Vielmehr ist derzeit eine Arbeitsgruppe aus Kantons- und Gemeindevertretern daran, eine Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes zu prüfen. Ziel der allfälligen Neuregelung soll es sein, dass die Gemeinden künftig mehr eigene raumplanerische Kompetenzen aufbauen und wahrnehmen, regional planen und handeln und ihren Handlungsspielraum bei Planungsaufgaben erweitern können.

9.4.2. Senkung der Regulierungskosten bzw. Erhöhung des Handlungsspielraums für die Bauherrschaft über eine Anpassung des Raumplanungs- und Baugesetzes:

In diversen Gesprächen monierten externe Anspruchsgruppen eine zu hohe Regulierungsdichte in der Baugesetzgebung, welche den Handlungsspielraum der Bauherrschaft einschränke oder unnötige direkte und indirekte Baukosten provoziere. Es hat sich in der Analyse schnell gezeigt, dass es den Rahmen des laufenden Projekts, in welchem konkrete Fördermassnahmen im Fokus stehen, sprengen würde, eine grundsätzliche Revision der kantonalen Bauvorschriften zu integrieren. Die hierzu gemachten Anregungen sollen aber in der Arbeitsgruppe aus Kantons- und Gemeindevertretern zur Prüfung einer Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes vertieft analysiert werden.

9.4.3. Kauf und Abgabe von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger.

Der Regierungsrat sieht hier kein aktives Eingreifen des Kantons in den Immobilienmarkt vor. Das schliesst nicht aus, dass Areale, welche bereits im Eigentum des Kantons sind, auf eine solche Nutzung überprüft werden. Das Hochbauamt führt eine Liste mit kantonseigenen Grundstücken / Arealen (> 1'000 m²), die sich für eine Bebauung durch gemeinnützige Wohnbauträger grundsätzlich eignen. Derzeit handelt es sich um zwei bis drei derartige Grundstücke. Grundsätzlich ist fest-

zuhalten, dass kein grosses Portfolio an kantonseigenen Grundstücken besteht, die sich für die Abgabe im Baurecht an OgW eignen würden.

9.4.4. Übernahme von Mehrkosten im Bereich Wohnen im Alter bei Renovationen von bestehendem Wohnraum:

§ 108 des [Raumplanungs- und Baugesetzes \(RBG, SGS 400\)](#) hält zur behindertengerechten Bauweise fest, dass im Kanton Basel-Landschaft Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang so zu gestalten sind, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. In Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen sind die Wohnungen im Erdgeschoss, bei solchen mit Erschliessung durch Lift zum Teil auch in den Obergeschossen, so zu erstellen, dass eine Anpassung an die Bedürfnisse Behinderter möglich ist. Die Zugänge zu den Wohnungen und Nebenräumen sowie Aussenanlagen sind hindernisfrei (rollstuhlgängig) zu gestalten. In schwierigen topographischen Verhältnissen können Ausnahmen gestattet werden. Bei Umbauten und bei Nutzungsänderungen kann u.a. auf eine behindertengerechte Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären.

Nach Prüfung der Frage, ob der Staat die Mehrkosten für einen Umbau übernehmen soll, ist der Regierungsrat nach Abwägen aller Argumente zum Schluss gekommen, auf diese Massnahme zu verzichten. Im Einzelfall ist es durchaus möglich, dass mit einem relativ bescheidenen Beitrag sichergestellt werden kann, dass alte Menschen länger zuhause bleiben und so ihren Eintritt in eine (teurere) stationäre Einrichtung verschieben können. Es hat sich im Rahmen der Konkretisierung allerdings gezeigt, dass viele Parameter festgelegt und geprüft werden müssten: Einkommen- und Vermögensgrenzen, Beiträge pro Einzelmassnahme vs. Pauschale, Höchstbeträge, Altersuntergrenzen, Anzahl Bewohner pro Wohneinheit, Abnahmeprozesse, allfällige Rückzahlungsmodalitäten etc. Deren Anwendung dürfte in der Praxis viele Fragen und Probleme aufwerfen und letztlich zu einem ungünstigen Kosten-/Nutzenverhältnis führen.

Da für Menschen im Alter auch die oben genannten Instrumente der Wohnbauförderung zur Verfügung stehen (z.B. Förderung der Genossenschaften) und der Kanton mit dem neuen Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (APG) zusätzlich innovative Projekte zum betreuten Wohnen und zum Aufbau einer integrierten Versorgung Beiträge im Sinne einer befristeten Anschubfinanzierung ausrichtet, hat der Regierungsrat davon abgesehen, diese Massnahme weiterzuverfolgen.

9.4.5. Zusätzliche Informations- und Beratungsdienstleistungen:

Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass die bereits bestehenden Institutionen wie beispielsweise der Hauseigentümerverband, Procap oder Pro Senectute die zentralen Beratungs- und Informationsbedürfnisse der Baselbieter Bevölkerung zum Thema Wohnen aus der jeweiligen Perspektive in genügendem Masse abdecken.

10. Finanzielle und personelle Auswirkungen

10.1. Kosten

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen

Massnahme	Durchschnittliche jährliche Kosten für die Jahre 2020 – 2023 (in CHF)	Rechnung
Bausparbeiträge	600'000	Erfolgsrechnung
Zusatzverbilligungen ¹³	130'000	Erfolgsrechnung
Beratung und Information durch Dritte	50'000	Erfolgsrechnung
Beratung und Bearbeitung Ge-	155'000	Erfolgsrechnung

¹³ *gekoppelt an WEG-Geschäfte des Bundes. Die Massnahme läuft voraussichtlich im Jahr 2026 aus.

suche (Personalkosten)		
Bericht Wohnsituation	-	
Zwischentotal		935'000
		Erfolgsrechnung

Massnahme	Einmalige Kosten	Rechnung
Projektentwicklungsdarlehen	2,5 Mio.	Bilanz
Bürgschaften für OgW	-	Eventualverbindlichkeit ausserhalb Bilanz

- Es ergeben sich keine weiteren Folgekosten innerhalb der Periode 2020 - 2023.
- Es sind keine Einnahmen für den Kanton geplant (Bruttokosten = Nettokosten).
- Der Regierungsrat wird die Mittel im AFP 2019-2022 einplanen.
- Auf der Basis der geplanten Berichterstattung inkl. Wirksamkeitsprüfung wird durch den Regierungsrat aufzuzeigen sein, welche Massnahmen und damit auch Ausgaben für die Jahre ab 2023 vorgesehen sind.
- Personelle Auswirkungen (Stellenplan): Es wird davon ausgegangen, dass die Aufgaben mit den bisherigen Ressourcen erledigt werden können, sich also keine Auswirkungen auf den Stellenplan ergeben.
- Eigenleistungen: Im Bereich der Bausparprämien und der Zusatzverbilligungen sind die entsprechenden Gesuche zu bearbeiten inkl. Beratung (KIGA Baselland). Im Bereich der Bürgschaften (Gesuchprüfung), Projektentwicklungsdarlehen (Gesuchprüfung und Vergabe) sowie der Beratung und Information für OgW fällt die Leistung extern an. Es sind entsprechende Leistungsvereinbarungen abzuschliessen und periodisch (mindestens alle vier Jahre) zu überprüfen.

10.2. Finanzierung und Ausgabenkompetenzen

- Wie in Ziffer 5 erläutert, gilt der Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues seit dem Inkrafttreten des neuen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) als Spezialfinanzierung und wird entweder am 1. Januar 2021 aufgehoben oder muss vorgängig in eine neurechtliche Spezialfinanzierung überführt werden.
- Zur Sicherstellung der bisherigen Zweckverwendung plant der Regierungsrat die Bildung zweier Spezialfinanzierungen nach neuem Finanzhaushaltsrecht per 1. Januar 2020. Die Spezialfinanzierung Wohnbauförderung soll über die hier vorliegende Gesetzesrevision errichtet werden (vgl. hierzu Ziffer 9), die Spezialfinanzierung Energieförderbeiträge über die Revision des Energiegesetzes.
- Weiter ist vorgesehen, sämtliche Mittel in die neu geschaffene Spezialfinanzierung Wohnbauförderung zu transferieren – bis auf CHF 6 Mio., welche in die Spezialfinanzierung Energiebeiträge zur finanziellen Alimentierung der vorgesehenen kantonalen Energiebeiträge übertragen werden sollen. Die Kompetenz für den Transfer der bestehenden Mittel in die beiden Spezialfinanzierungen liegt beim Regierungsrat.
- Die beiden Spezialfinanzierungen werden im AFP jeweils separat und analog zu einer Dienststelle als Profitcenter ausgewiesen; die Spezialfinanzierung Energiebeiträge voraussichtlich bei der Bau- und Umweltschutzdirektion, BUD (zuständig Amt für Umweltschutz und Energie, AUE), die Spezialfinanzierung Wohnbauförderung voraussichtlich bei der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion, VGD (zuständig KIGA Baselland).
- Die Finanzierung der oben beschriebenen Massnahmen erfolgt somit über die Spezialfinanzierung Wohnbauförderung.

- Die im Rahmen der Abstimmung zum §106a vorgebrachte Äusserung des Initiativkomitees, wonach aus dem Fonds gewährte Förderbeiträge von Gesetzes wegen für die Empfängerinnen und Empfänger steuerpflichtig sind, ist korrekt. Allerdings stimmt es nicht, dass mit diesen Steuerträgen die Fondsmittel auch wieder wachsen können und der Fonds mit der Initiative nicht ausgehöhlt werde. Es gibt keine Verfassungsbestimmung, die eine Äufnung des Fonds vorsieht und es ist auch keine solche geplant.
- Ausgabenkompetenzen:
 - **Bausparprämien:** Zwischen den einzelnen Bausparprämien (Ausgaben), besteht weder ein sachlicher noch zeitlicher Zusammenhang, noch bedingen sie sich gegenseitig. Der finanzrechtlich massgebende Ausgabenbetrag ist deshalb derjenige der einzelnen Prämie (vgl. § 36 Abs. 1 FHG). Bei einer maximalen Prämienhöhe von CHF 10'000 pro Objekt werden diese Ausgaben gemäss § 38 FHG jeweils mit der Zahlungsanweisung durch die zuständige Stelle bewilligt. Eine formelle Ausgabenbewilligung ist deshalb nicht notwendig.
 - **Beratung und Information durch Dritte:** Das Kostendach für die Auftragsvergabe an einen Dritten soll CHF 200'000 betragen. Dabei handelt es sich um eine neue einmalige (da die Leistungsvereinbarung befristet abzuschliessen ist) Ausgabe in der Kompetenz der Direktion.
 - **Projektentwicklungsdarlehen:** Die Ausgabenkompetenz für den gesamten Darlehensbetrag in der Höhe von CHF 2,5 Mio. liegt beim Landrat und untersteht dem fakultativen Referendum.

10.3. Finanzrechtliche Prüfung

Abschliessende Prüfung erfolgt vor Verabschiedung an den Landrat.

11. Entwurf Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Erläuterungen (vgl. ANHANG)

11.1. Allgemeines

Bei der Überarbeitung der gesetzlichen Grundlagen zeigte sich, dass viele Bestimmungen im heutigen Dekret zum Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung die Bestimmungen zum Grossteil operativen Charakter haben. Der Regierungsrat schlägt deshalb vor, das Dekret aufzulösen und die Bestimmungen jeweils in das neue Gesetz oder in die zu erarbeitende Verordnung zu überführen, wobei die Verordnung weitestgehend die Konkretisierung der oben beschriebenen geplanten Massnahmen umfassen wird.

11.2. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen

I. Allgemeine Bestimmungen

Ein Kapitel mit allgemeinen Bestimmungen zu den Förderungsgegenständen bildet den Einstieg in den vorliegenden Gesetzesentwurf. Die Voranstellung der in Kapitel I enthaltenen Grundsätze und Begriffserklärungen versteht sich als inhaltliche Klammer um die nachfolgende Normierung und bildet die Grundlage für die anschliessenden Bestimmungen.

§ 1 Fördergrundsätze

Paragraph 1 über die Fördergrundsätze lehnt sich inhaltlich an die bestehende Formulierung von § 1 des geltenden Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (SGS 842) an. Redundanzen in den geltenden Absätzen 1, 2 und 4 wurden durch eine redaktionelle Straffung im neuen Absatz 2 beseitigt. Absatz 3 des geltenden Gesetzes wurde – da dazumal auf sogenannte WEG-Bauten ausgerichtet und heute als allgemein gültiger Grundsatz selbstverständlich – in dieser allgemeinen Form gestrichen.

Absatz 1 hält im Grundsatz fest, dass das Gesetz die Förderung von Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen bezweckt.

Absatz 2 greift in allgemeiner Weise die drei massgeblichen Förderstossrichtungen der vorliegenden Gesetzgebung auf:

- Der Kanton kann Beiträge zur Senkung der finanziellen Belastung aus den Mietpreisen gewähren;
- Der Kanton kann den Erwerb sowie den Bau von selbstgenutztem Wohneigentum fördern;
- Der Kanton kann die Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger fördern.

Absatz 3 ist neu und besagt in konsequenter Weiterführung des Leitgedankens von Absatz 1, dass die Leistungen aufgrund dieses Gesetzes nicht für Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen beansprucht werden können.

§ 2 Zweckerhaltung

Bei Paragraph 2 handelt es sich um eine neue Bestimmung, mit welcher klargestellt wird, dass während der Dauer der kantonalen Förderung der geförderte Wohnraum für keine anderen als für Wohnzwecke verwendet werden darf (Absatz 1). Eine Zweckentfremdung kann gemäss Absatz 2 in dreierlei Hinsicht erfolgen, nämlich durch

- gewinnbringenden Verkauf;
- die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken (objektive Zweckentfremdung);
- das Nichterfüllen von Förderungsbedingungen durch Empfängerinnen oder Empfänger von kantonalen Fördermassnahmen (subjektive Zweckentfremdung).

Diese Definition der Zweckentfremdung basiert auf einer altrechtlichen Formulierung im Gesetz vom 21. Mai 1953¹⁴ über die Beitragsleistungen an einfache Wohnbauten für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen und Alterswohnungen (§ 11). Sie wird heute im Rahmen von Zweckerhaltungskontrollen von Geschäften nach altem Recht mit fortdauernder Gültigkeit noch angewendet und kann ebenso für die mit diesem Gesetzesentwurf vorgeschlagenen neuen Förderinstrumente Geltung beanspruchen.

Zu den Zweckerhaltungskontrollen siehe § 18.

§ 3 Begriffe

Auch Paragraph 3 ist neu und dient der Zusammenführung und Klärung von verschiedenen Begriffen der Wohnbauförderungsgesetzgebung. Die Definition des Wohneigentums wurde aus § 1 des Dekrets über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (Dekret; SGS 842.1) überführt; die Anforderungen an OgW werden heute in § 2 der Verordnung über Förderungsbeiträge an OgW (SGS 842.15) analog umschrieben.

§ 4 Massnahmen des Bundes und der Gemeinden

Diese Bestimmung stellt klar, dass die Massnahmen des Kantons als Ergänzung zu solchen des Bundes oder eigenständig durchgeführt werden können und auch die Gemeinden unabhängig von der kantonalen Regelung ergänzende Förderinstrumente vorsehen können.

Es handelt sich um einen inhaltlichen Zusammenzug der geltenden Paragraphen 4 und 5 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, wobei die Inhalte von § 4 Absätze 2 und 3 mangels aktueller Relevanz für den Vollzug gestrichen wurden: Die Verpflichtung der Gemeinden, sich an kantonalen Beitragsleistungen zu beteiligen, geht noch auf die oben zitierte Gesetzgebung

¹⁴ GS 20.609

aus dem Jahr 1953 zurück und spielt schon heute und erst recht für die künftig vorgeschlagenen Förderinstrumente keine Rolle mehr.

II. Kantonale Zusatzverbilligungen

Das Kapitel II zu den kantonalen Zusatzverbilligungen enthält keine materiellen Neuerungen. Vielmehr werden zum einen die bestehenden, zum Teil identischen Inhalte des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie des Dekrets zusammengeführt und einer übersichtlichen Systematik unterstellt. Zum anderen werden zum besseren Verständnis und zwecks Entschlackung von überholten Formulierungen redaktionelle Vereinfachungen und sprachliche Schärfungen für den Vollzug vorgenommen.

§ 5 Kantonale Zusatzverbilligungen

Paragraph 5 des Gesetzesentwurfes fasst demnach die Inhalte von Paragraph 2 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie von § 3 Absätze 1 und 2 Dekret in einer einzigen Bestimmung zusammen. Wie bisher werden kantonale Zusatzverbilligungen nur für Bewohnerinnen und Bewohner von Bauten ausgerichtet, für welche eine Bundeshilfe nach dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) in Anspruch genommen worden ist. Grundverbilligungen des Kantons oder eine gleichwertige Verbilligung von Dritten sind heute keine Grundlagen mehr für kantonale Zusatzverbilligungen und wurden deshalb aus Paragraph 5 des Gesetzesentwurfes gestrichen.

Wie bereits in Paragraph 3 Absatz 2 des Dekrets verschriftet, wird eine Zusatzverbilligung gewährt, um Mieten zu erreichen, die für die Bewohnerinnen und Bewohner tragbar sind (§ 5 Absatz 2).

§ 6 Allgemeine Erfordernisse

In Anlehnung an den Titel von Paragraph 6 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung werden in Paragraph 6 des Gesetzesentwurfes die Voraussetzungen zum Bezug einer kantonalen Zusatzverbilligung in allgemeiner Art und Weise aufgeführt. So werden kantonale Zusatzverbilligungen etwa nur ausgerichtet, wenn Einkommen und Vermögen ein bestimmtes Mass nicht übersteigen und die Zimmerzahl in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner steht. Auch die Kinderzahl der Bezügerinnen und Bezüger wird berücksichtigt.

Inhaltlich werden in Paragraph 6 des Gesetzesentwurfes Paragraph 6 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie § 3 Absatz 3 des Dekrets abgedeckt. § 3 Absatz 4 des Dekrets ist einzig für den Bund relevant, hat im heutigen Vollzug des Kantons Basel-Landschaft jedoch keine Bedeutung mehr. Dessen Inhalt wurde daher nicht in den Gesetzesentwurf überführt.

§ 7 Begünstigte

Begünstigte einer kantonalen Zusatzverbilligung sind wie bisher Personen, welche das Kantonsbürgerrecht besitzen oder seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen im Kanton Basel-Landschaft wohnen: Paragraph 7 Absatz 1 übernimmt wörtlich die bestehende Regelung in Paragraph 7 Absatz 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung.

Paragraph 7 Absatz 2 nimmt Paragraph 2 des Dekrets auf und konkretisiert inhaltlich kongruent, jedoch redaktionell modernisiert den durch kantonale Zusatzverbilligungen begünstigten Personenkreis.

Inhaltlich nicht überführt in den Gesetzesentwurf wurden Paragraph 7 Absätze 2 und 3. Dies zum einen, da kantonale Zusatzverbilligungen nicht von kommunalen Beiträgen abhängig gemacht werden und der heutige Verweis auf die Gemeinden als altrechtliches Relikt zu werten ist. Dies zum anderen, da die geltende Härtefallklausel in der Vergangenheit nie zum Tragen gekommen ist und heute keine kantonalen Zusatzverbilligungen gestützt auf die Härtefallklausel ausgerichtet werden. Ziel ist es, im Gesetzesentwurf klare und eindeutige Anspruchsvoraussetzungen für kantonale Zusatzverbilligungen niederzulegen.

III. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

In Kapitel III des Gesetzesentwurfes wird mit der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums eine der beiden Hauptförderstossrichtungen von Paragraph 106a der Kantonsverfassung aufgenommen. Insbesondere die Forderung nach Vorschriften für Anreize zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen für den erstmaligen entgeltlichen Erwerb von Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft gemäss Paragraph 106a Absatz 4 der Kantonsverfassung findet ihren Niederschlag in den folgenden Paragraphen.

§ 8 Bausparprämie

Bei der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums wird in Paragraph 8 Absatz 1 des Gesetzesentwurfes das heute schon etablierte Förderinstrument einer Bausparprämie aufgenommen. Paragraph 8 Absatz 2 stellt klar, dass die Bausparprämie einmal pro Objekt gewährt wird.

Verglichen mit Paragraph 2 Absatz 1 Buchstabe c des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung und Paragraph 7 des Dekrets, werden jedoch die Förderkonditionen neu ausgestaltet werden. So soll die Bausparprämie nicht mehr wie bisher aus einer Verdoppelung des Zinsbonus bei Bausparmodellen von Finanzinstituten bestehen – diese Ausgestaltung ist angesichts des aktuell tiefen Zinsumfeldes nicht attraktiv und führt zu niedrigen Beitragsleistungen. Vielmehr soll sich die vom Kanton Basel-Landschaft ausgerichtete Bausparprämie an absoluten Beträgen ausrichten. Hierzu ist die folgende Konkretisierung in der Ausführungsverordnung vorgesehen. Eine Bausparprämie soll 33% der bei einem Finanzinstitut einbezahlten Summe betragen, wobei der kantonale Maximalbeitrag bei CHF 10'000 pro Objekt plafoniert ist. Es gilt dabei zu beachten, dass dieser Maximalbetrag nur in der Theorie tiefer angesetzt ist als in der aktuellen Gesetzgebung (CHF 20'000): Rückblickend auf die in den letzten zehn Jahren durchschnittlich ausgerichteten Bausparprämien ist diese Limite tatsächlich mit einer Verdoppelung des finanziellen Engagements des Kantons Basel-Landschaft pro Fall gleichzusetzen (Medianwert), vgl. Ziff. 4.2.1.

§ 9 Allgemeine Erfordernisse

In Paragraph 9 des Gesetzesentwurfes werden die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausrichtung einer kantonalen Bausparprämie umschrieben:

Um Mitnahmeeffekte einzuschränken und in Berücksichtigung des in Paragraph 1 Absatz 1 des Gesetzesentwurfes festgehaltenen Grundsatzes, wonach mit dem Gesetz Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen gefördert werden soll, sieht der Gesetzesentwurf neu Einkommens- und Vermögenslimiten für Bewohnerinnen und Bewohner des selbst genutzten Wohneigentums vor (Absatz 1 Buchstabe a). Hiermit befindet sich der Kanton Basel-Landschaft in guter Gesellschaft: ähnliche Begrenzungen bei der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums, zum Teil zusätzlich kombiniert mit Anlagekostenlimiten, kennen beispielsweise auch die Kantone Zug und Zürich oder der Bund.

Neu muss der bei einem Finanzinstitut abgeschlossene Bausparvertrag nicht mehr eine Laufzeit von mindestens 60 Monaten aufweisen. Vielmehr genügt gemäss Paragraph 9 Absatz 1 Buchstabe b eine Laufzeit von mindestens drei Kalenderjahren. Dies verkürzt die erforderliche Spardauer und ermöglicht eine raschere Realisierung des selbst genutzten Wohneigentums.

§ 10 Rückerstattung

Paragraph 10 des Gesetzesentwurfes befasst sich mit der allfälligen Rückerstattung von kantonalen Bausparprämien. Bereits heute sieht Paragraph 7 Absatz 3 des Dekrets vor, dass die kantonale Bausparprämie zurückzuerstatten ist, wenn das Eigentum vor zehn Jahren nach deren Ausrichtung veräussert werden sollte. Ausnahmen können vom Regierungsrat beschlossen werden und sind aktuell in Paragraph 8 Absatz 2 der Verordnung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (SGS 842.11) vorgesehen. An dieser Regelung soll nichts geändert werden.

IV. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Kapitel IV des Gesetzesentwurfes widmet sich der zweiten Förderstossrichtung von Paragraph 106a der Kantonsverfassung: der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus insbesondere durch das Schaffen von Anreizen zum Bau oder Erwerb von preisgünstigem Wohnraum im Kanton Basel-Landschaft. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung von Mietwohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger. Bei den in Kapitel IV zusammengefassten Förderinstrumenten handelt es sich um diejenigen Massnahmen, welche von den OgW in vorgelagerten Sondierungsgesprächen gemeinhin als die für sie nützlichsten und wirkungsvollsten bezeichnet wurden.

§ 11 Beratung

Mit der Beratung von OgW im Hinblick auf den Kauf, die Projektierung von Neubauten, Aus- und Umbauten sowie Sanierungen von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft soll das gemeinnützige Wohnraumangebot im Kanton Basel-Landschaft gefördert werden (Absatz 1). Ferner sollen OgW darin unterstützt werden, ihre Organisation weiterzuentwickeln sowie eine nachhaltige Finanzstruktur zu erreichen – dies im Sinne einer Professionalisierung sowie zwecks weiterer nachhaltiger Aktivitäten der Beratenen auf dem gemeinnützigen Mietwohnungsmarkt (Absatz 2).

Paragraph 11 Absatz 3 des Gesetzesentwurfes sieht eine mögliche Delegation dieser Beratungsdienstleistung an eine geeignete Institution vor, welche über die notwendigen Fachkenntnisse und ein zielführendes Praxis-Knowhow verfügt.

Das Angebot soll für Interessenten kostenlos sein und allen OgW gemäss Definition von Paragraph 3 Absatz 3 offenstehen, die entweder Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft schaffen wollen oder deren Sitz sich im Kanton Basel-Landschaft befindet.

Das Förderinstrument der Beratung von OgW wird neu im Gesetzesentwurf aufgenommen und lehnt sich an eine entsprechende Bestimmung im basel-städtischen Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG; 861.500) an.

§ 12 Darlehen für Projektentwicklungen

Künftig soll gemäss Paragraph 12 Absatz 1 die Phase der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von gemeinnützigem Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft mit zinsvergünstigten und zinslosen Darlehen unterstützt werden. Unter Projektentwicklungen sind alle Untersuchungen, unternehmerischen Entscheidungen, Planungen und anderen bauvorbereitenden Massnahmen zu verstehen, die erforderlich oder zweckmässig sind, um eines oder mehrere Grundstücke entsprechend zu überbauen. Ziel ist es, innovative Projekte von OgW bereits in einer frühen Konzipierungsphase zu unterstützen und mögliche Finanzierungslücken bis zum Einsatz von künftigen Kapitalgebern zu überbrücken.

In Paragraph 12 Absatz 2 des Gesetzesentwurfes ist vorgesehen, dass der Regierungsrat eine geeignete Institution mit der Vergabe von Darlehen betrauen kann. Die Umsetzung dieser Bestimmung kann in der einmaligen Gewährung eines Darlehens an eine geeignete Institution bestehen, welche mit diesen Mitteln wiederum Darlehen für Projektentwicklungen von einzelnen OgW gewährt. Auf diese Weise soll der kantonale Vollzug vereinfacht und das Ausfallrisiko für den Kanton Basel-Landschaft minimiert werden, dies weil die Drittorganisation auf diese Weise die allfällige Uneinbringlichkeit aus den vergebenen Einzeldarlehen gegenüber dem Kanton Basel-Landschaft mittragen würde und somit zusätzliche Gewähr für eine sorgfältige Mittelzusprechung bieten sollte.

Das Förderinstrument der Gewährung von Darlehen für Projektentwicklungen wird neu im Gesetzesentwurf aufgenommen und lehnt sich an eine entsprechende Bestimmung im basel-städtischen Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG; 861.500) an.

§ 13 Bürgschaften

Die Möglichkeit des Kantons Basel-Landschaft, nach Ausschöpfung der von Bund bereitgestellten Mittel Bürgschaften zu gewähren, ist bereits in Paragraph 2 Absatz 2 des geltenden Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung niedergelegt. Neu wird diese Fördermassnahme in Paragraph 13 Absatz 1 für den gemeinnützigen Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft spezifiziert und nicht alternativ, sondern vielmehr kumulativ zu bereits bestehenden Förderungsmöglichkeiten ausgestaltet. Mit dem gemäss dieser Bestimmung möglichen Abschluss eines Bürgschaftsvertrags übernimmt der Kanton Basel-Landschaft zusammen mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern das Gläubigerrisiko für die diesen gewährten Hypotheken. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Tragbarkeitsberechnung von Finanzierungsinstituten. Zudem sinkt der Hypothekarzins für den Wohnbauträger, da sich seine Bonität verbessert.

Paragraph 13 Absatz 2 des Gesetzesentwurfes hält fest, dass vom Kanton Basel-Landschaft gewährte Bürgschaften grundpfandrechtlich sicherzustellen sind.

Gemäss Paragraph 13 Absatz 3 kann eine geeignete Institution mit entsprechendem Fach- und Praxiswissen mit der Prüfung von Bürgschaftsgesuchen betraut werden. Der Entscheid, ob eine Bürgschaft gewährt wird oder nicht, liegt in jedem Fall beim Kanton Basel-Landschaft.

Das Förderinstrument der Beratung von OgW wird neu im Gesetzesentwurf aufgenommen und lehnt sich an eine entsprechende Bestimmung im basel-städtischen Gesetz über die Wohnraumförderung (WRFG; 861.500) an.

V. Vollzug

In Kapitel 5 des Gesetzesentwurfes sind die Bestimmungen zum Vollzug der Gesetzgebung zusammengefasst, die sich insbesondere aus den Paragraphen 10 und 12 des bestehenden Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung ergeben. Dabei wurde darauf geachtet, durch eine klarere Systematik und Trennung von Themenbereichen mittels neuer Paragraphennummerierung sowie zum Teil expliziteren Formulierungen eine bessere Verständlichkeit sowie eine Schärfung der heutigen Vollzugspraxis zu erreichen.

§ 14 Behördliche Zusammenarbeit

Paragraph 14 des Gesetzesentwurfes greift den Inhalt von Paragraph 12 Absatz 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung auf und stellt diesen in Absatz 1 in einen grösseren, allgemeinen Zusammenhang: die notwendige Zusammenarbeit der zuständigen Behörde mit anderen kantonalen und kommunalen Behörden zwecks Überprüfung der jeweiligen Leistungsvoraussetzungen. Die bisherige Regelung, wonach die finanzielle Lage einer gesuchstellenden Person durch die zuständige Behörde bei der kantonalen und kommunalen Steuerverwaltung durch einen Ausweis über Vermögen und Einkommen feststellbar ist, wurde in Paragraph 14 Absatz 2 des Gesetzesentwurfes übernommen.

§ 15 Auskunftspflicht

Die zuständige Behörde ist bei der Prüfung von Leistungsvoraussetzungen auf die Mitwirkung der gesuchstellenden Person, sei dies eine natürliche oder juristische, angewiesen. Aus diesem Grund hält Paragraph 15 des Gesetzesentwurfes fest, dass der zuständigen Behörde Einsicht in alle sachbezüglichen Unterlagen zu gewähren ist und alle erforderlichen Auskünfte wahrheitsgetreu zu erteilen sind. Wird diese Auskunftspflicht verletzt, werden Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irregeführt oder wird eine solche Irreführung versucht, kann die Zusicherung oder fortgesetzte Ausrichtung von Leistungen verweigert werden.

Paragraph 15 Absatz 1 und 2 des Gesetzesentwurfes entspricht wörtlich Paragraph 12 Absatz 1 sowie Absatz 2, erster Satz, des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung.

In Paragraph 15 Absatz 3 des Gesetzesentwurfes wird zudem auf die Normierung zur Rückforderung von Leistungen (Paragraph 16) sowie auf eine neu in den Gesetzesentwurf aufgenommene

Strafbestimmung (Paragraph 17) verwiesen. Dies bedeutet, dass bei einer Verletzung der Auskunftspflicht neben der möglichen Verweigerung der Zusicherung oder Ausrichtung von Leistungen pro futuro auch eine Rückforderung bereits erfolgter Leistungen und eine strafrechtliche Verfolgung vorbehalten bleiben.

§ 16 Rückforderung

Den Gedanken von Paragraph 12 Absatz 3, Satz 2, des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung aufnehmend, wonach bereits erfolgte Leistungen mit Zinsen zurückgefordert werden können, legt Paragraph 16 des Gesetzesentwurfes mit Blick auf das neu vorgeschlagene Förderinstrumentarium die Voraussetzungen für eine Rückerstattungspflicht von kantonalen Förderleistungen fest:

Beiträge, das heisst Zusatzverbilligungen und Bausparprämien, sowie Darlehen werden mit Zins zurückgefordert und Bürgschaften werden gekündigt, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind (Absatz 1). Darunter fällt beispielsweise auch eine Verletzung der Auskunftspflicht durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen.

Bei nicht zweckmässiger Verwendung oder Nichterfüllung von Bedingungen und Auflagen, die beispielsweise in einem Darlehens- oder Bürgschaftsvertrag definiert sein können, können die erbrachten Leistungen ganz oder teilweise zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt werden (Absatz 2). Bei der Erfüllung dieser Tatbestände steht der zuständigen Behörde somit in Würdigung des Einzelfalles sowie in Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips ein gewisses Ermessen zu, ob und in welchem Umfang eine Rückforderung zu verfügen ist.

Paragraph 16 Absatz 3 des Gesetzesentwurfes stellt klar, dass bei zu Unrecht erwirkten Leistungen, der nicht zweckmässigen Verwendung sowie der Nichteinhaltung von Bedingungen und Auflagen künftige Leistungen gesperrt werden.

§ 17 Strafbestimmung

Paragraph 17 des Gesetzesentwurfes ist neu und erlaubt in Zukunft nebst verwaltungsrechtlichen Retorsionsmassnahmen auch eine strafrechtliche Verfolgung von gewissen Tatbeständen.

In Zukunft kann mit Busse bis zu CHF 10'000 bestraft werden, wer vorsätzlich zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistung erwirkt hat (Buchstabe a, darunter fällt insbesondere auch eine Verletzung der Auskunftspflicht) oder wer vorsätzlich Bedingungen und Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind (Buchstabe b).

Der Kanton Basel-Stadt kennt eine analoge Strafbestimmung mit identischem Strafmass.

§ 18 Zweckerhaltungskontrollen

Paragraph 18 des Gesetzesentwurfes steht in einem inhaltlichen Zusammenhang zu Paragraph 2 des Gesetzesentwurfes, wonach während der Dauer der kantonalen Förderung der geförderte Wohnraum für keine anderen als für Wohnzwecke verwendet werden darf. Mit sogenannten Zweckerhaltungskontrollen stellt die zuständige Behörde sicher, dass kein gewinnbringender Verkauf und keine gewerbliche Nutzung von ehemals gefördertem Wohnraum stattfinden und dass die Empfängerinnen und Empfänger die Förderungsbedingungen von kantonalen Massnahmen erfüllen (Absatz 1).

Während Paragraph 10 Absatz 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung bisher vornehmlich auf altrechtliche Subventionsgeschäfte, basierend auf dem Gesetz vom 21. Mai 1953¹⁵ über die Beitragsleistungen an einfache Wohnbauten für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen und Alterswohnungen, ausgerichtet war, stellt Paragraph 18 Absatz 2 des Gesetzesentwurfes klar, dass Zweckerhaltungskontrollen gemäss dem Gesetzesentwurf nebst den

¹⁵ GS 20.609

Geschäften nach altem Recht mit fortdauernder Gültigkeit auch die gestützt auf das neue Gesetz ausgerichteten Leistungen umfassen werden.

§ 19 Anzeigepflicht bei Handänderungen

Nach geltendem Recht in Paragraph 10 Absatz 2 unter dem Titel Zweckerhaltung enthalten, wird die Anzeigepflicht bei Handänderungen im Gesetzesentwurf neu in eine separate Bestimmung aufgenommen. Wie bisher gilt der Grundsatz, dass Handänderungen eines vom Kanton geförderten Objektes vor der Eigentumsübertragung der zuständigen Behörde anzuzeigen ist (Absatz 1). Dies ist beispielsweise relevant für den Vollzug von Paragraph 10 des Gesetzesentwurfes (Rückerstattung von Bausparprämien), die Rückerstattung von gestützt auf altes Recht ausgerichteten Subventionen oder auch die durch eine Handänderung notwendigen Anpassungen resp. Kündigungen von Darlehens- und Bürgschaftsverträgen.

Die Anzeigepflicht bei Handänderungen obliegt gemäss Absatz 2 grundsätzlich dem Eigentümer; bei Bestehen einer Anmerkung im Grundbuch – das heisst bei altrechtlichen Subventionsgeschäften sowie inskünftig auch bei Bürgschaften – obliegt die Anzeigepflicht analog Paragraph 9 der Verordnung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (SGS 842.11) dem Grundbuchamt.

§ 20 Finanzierung

Bis zum Ende des Jahres 2016 wurde die kantonale Wohnbau- und Eigentumsförderung aus einem in den 1970er Jahren gegründeten Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues finanziert. Per 1. Januar 2017 wurde dieser Fonds aufgelöst und dessen Mittel dem Eigenkapital des Kantons Basel-Landschaft zugeschlagen.

Um die ehemaligen Fondsmittel weiterhin zum Zweck der kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung einsetzen zu können, ist – gestützt auf Paragraph 54 des per 1. Januar 2018 in Kraft getretenen neuen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG, SGS 310) – die Schaffung einer sogenannten Spezialfinanzierung vorgesehen.

Paragraph 20 Absatz 1 des Gesetzesentwurfes enthält die nach FHG notwendige gesetzliche Grundlage zur Errichtung einer Spezialfinanzierung sowie zur Überführung der ehemaligen Fondsgelder in dieses neue Gefäss.

Absatz 2 stellt klar, dass fortan die Mittel der durch ehemalige Fondsgelder sowie durch laufende Rückerstattungen gespeicherten Spezialfinanzierung der Finanzierung der Förderinstrumente gemäss dem vorliegenden Gesetzesentwurf dienen. Nach Ausschöpfung dieser Mittel wird gemäss Absatz 3 der allgemeine Haushalt belastet werden. Es gelten die allgemeinen Grundsätze des FHG.

§ 21 Ausführungsbestimmungen

Paragraph 21 des Gesetzesentwurfes entspricht Paragraph 14 des geltenden Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes und hält fest, dass eine Konkretisierung der Gesetzesbestimmungen durch Erlass einer regierungsrätlichen Ausführungsverordnung erfolgen wird.

VI. Schlussbestimmungen

Im letzten Kapitel des Gesetzesentwurfes sind die Schlussbestimmungen zur Berichterstattung des Regierungsrates sowie zum Übergangsrecht enthalten.

§ 22 Berichterstattung

Paragraph 22 Absatz 1 des Gesetzesentwurfes verpflichtet den Regierungsrat zur periodischen Berichterstattung über den Gesetzesvollzug inkl. dessen Wirksamkeit sowie über die Wohnsituation im Kanton Basel-Landschaft. Es ist vorgesehen, hierzu auch Daten des Statistischen Amtes beizuziehen.

Die Einzelheiten werden in der Ausführungsverordnung geregelt (Absatz 2).

§ 23 Übergangsbestimmungen

Paragraph 23 des Gesetzesentwurfes regelt, wie bei Inkrafttreten des neuen Rechts mit bereits entstandenen Fallgestaltungen zu verfahren ist:

Gemäss Absatz 1 werden hängige Gesuche, über die noch nicht entschieden worden ist, nach neuem Recht beurteilt. Wurden nach bisherigem Recht Leistungen zugesichert, aber noch nicht ausbezahlt, bleibt gestützt auf Absatz 2 das bisherige Recht anwendbar. Absatz 3 spezifiziert für Bausparmodelle, dass für diese das bisherige Recht anwendbar bleibt, sofern sie vor Inkrafttreten des neuen Rechts eröffnet worden sind. Absatz 4 schliesslich nimmt die altrechtlichen Subventionsgeschäfte auf, deren langjährige Laufzeit in die Geltungszeit des neuen Rechts hineinreicht, und verankert deren fortgesetzte Gültigkeit.

12. **Stellungnahme zur nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“**

Die nachfolgende Tabelle hält fest, ob und mit welchen Massnahmen der Regierungsrat im Rahmen der geplanten Umsetzung von §106a auch Forderungen der Initiative als erfüllt sieht.

Forderung Initiative	Mögliche Umsetzung
Erhebung von Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung und deren Finanzierung (Mietwohnungen, Genossenschaften, Heime...)	- Zweijährlicher Bericht zur Wohnsituation im Kanton BL mit den wichtigsten Indikatoren der einzelnen Teilbereiche (Miete, Eigentum, gemeinnütziges Wohnen).
Finanzierungssicherungsmodelle für gemeinnütziges Wohnen	- Befreiung von der Handänderungssteuer - Gewährung von Bürgschaften - Projektentwicklungsdarlehen - Beratung und Information
Aktive Wohnpolitik	- Keine
Unterstützung der Zusammenarbeit von Gemeinden bei der Schaffung von günstigem Wohnraum	- Verstärkung von raumplanerischen Instrumenten im Rahmen des VAGS-Projekts „Raumplanung“ - Beratung und Information OgW
Beratungsstelle „Wohnen“ für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung	- Keine

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass er zwei Forderungen, nämlich jene nach einer aktiven Wohnpolitik und jener nach diversen Beratungsstellen nicht unterstützt. Die Aktivitäten des Kantons im Gesetzesvorschlag drücken letztlich den von der Stimmbürgerschaft mit grossem Mehr erteilten Verfassungsauftrag aus. Eine stärkere staatliche Einbindung wird von Seiten des Regierungsrats abgelehnt.

Der Regierungsrat kommt deshalb zum Schluss, dass aufgrund der weitergehenden Forderungen der Initiative diese abzulehnen ist.

13. **Regulierungsfolgenabschätzung**

Die Regulierungsfolgeabschätzung fällt insgesamt positiv aus. Der Zugang zu den vorgeschlagenen Instrumenten für die interessierte Bevölkerung kann durch den Einbezug kompetenter Dritter einfach und unbürokratisch sichergestellt und die internen Prozesse können effizient ausgestaltet werden.

14. Stellungnahme zu den eingereichten Vorstössen

Der Regierungsrat geht davon aus, dass mit der vorliegenden Gesetzesrevision und der Behandlung der nichtformulierten Initiative „Wohnen für alle“ alle gemäss Ziffer 3.3. eingereichten Vorstösse abgeschrieben werden können.

Ausnahme bildet das Postulat [2015-015](#) vom 15. Januar 2015: „*Genossenschaftlicher Wohnungsbau beim Spiesshöfli*“; das sich auf ein spezifisches Projekt bezieht und separat zu beraten ist.

15. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

15.1. Allgemeines

Wird nach der Vernehmlassung ausgefüllt

15.2. Schwerpunkte

Wird nach der Vernehmlassung ausgefüllt

16. Weiteres Vorgehen

Der folgende Plan geht davon aus, dass die Umsetzung der Verfassungsbestimmungen gemäss §106a und die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ jeweils parallel umgesetzt werden können. Die nächsten Meilensteine:

- Juni 2018 – September 2018: Vernehmlassung
- September – November 2018: Auswertung Vernehmlassung
- Dezember 2018: Verabschiedung Vorlage an Landrat
- Januar – März 2019: Beratung in VGK
- April – Juni 2019: Beratung und Beschlussfassung im Plenum
- Juni / Juli 2019: Referendumsfrist / Entscheid allfälliger Rückzug Initiative „Wohnen für alle“
- 24. November 2019: Volksabstimmung
- 1. Januar 2020: Inkrafttreten

17. Anträge

17.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat gemäss beiliegendem Landratsbeschluss zu beschliessen.

17.2. Abschreibung von Vorstössen des Landrates

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat die Abschreibung folgender Vorstösse:

1. [2014-313](#) vom 18. September 2014: Postulat von Thomas Bühler, SP-Fraktion: „Förderung der Eigenkapitalbildung beim gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau“;
2. [2015-017](#) vom 15. Januar 2015: Postulat von Regula Meschberger, SP-Fraktion: „*Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton BL: Neue Instrumente und Wege prüfen*“;
3. [2015-018](#) vom 15. Januar 2015, Postulat von Kathrin Schweizer, SP-Fraktion: „Baurecht statt Verkauf“;
4. [2015-019](#) vom 15. Januar 2015, Postulat von Andreas Bammatter, SP-Fraktion: „Aktiv preisgünstigen Wohnraum ermöglichen – Impulsprogramm für Junge“;
5. [2017-388](#) vom 19. Oktober 2017, Postulat von Andreas Dürr, FDP-Fraktion: „Massnahmeplan zur Wohneigentumsförderung“

Liestal, Datum wird von der LK eingesetzt!

Im Namen des Regierungsrates

Der/die Präsident/in:

Der/die Landschreiber/in:

18. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Gesetz, Dekret bzw. Änderung
- Weitere Beilagen

Landratsbeschluss

über die Totalrevision Gesetz über die Wohnbau- und eigentumsförderung sowie die Ablehnung der nichtformulierten Initiative „Wohnen für alle“

Entwurf

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Dem Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnungsbauförderungsgesetz, WBFG) wird gemäss Beilage zugestimmt.
2. Das Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990 (SGS 842.1) wird gemäss Beilage aufgehoben.
3. Die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ wird abgelehnt und den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ abzulehnen.
4. Für die Ausrichtung von Projektentwicklungsdarlehen wird ein zinsloses Darlehen von CHF 2,5 Mio. mit einer Laufzeit von 50 Jahren bewilligt.
5. Ziffer 1 untersteht der Volksabstimmung gemäss §§ 30 und 31 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
6. Ziffer 4 dieses Beschlusses untersteht gemäss § 31 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal, **Datum wird von der LK eingesetzt!**

Im Namen des Landrates

Der/die Präsident/in:

Der/die Landschreiber/in:

**Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus
(Wohneigentums- und Wohnungsbauförderungsgesetz, WBFG)**

Entwurf

Vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft,

gestützt auf § 106a der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984¹⁶,

beschliesst:

I.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Fördergrundsätze

¹ Das Gesetz bezweckt die Förderung von Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen.

² Der Kanton kann Beiträge zur Senkung der finanziellen Belastung aus den Mietpreisen gewähren sowie den Erwerb oder den Bau von selbstgenutztem Wohneigentum und die Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger fördern.

³ Leistungen aufgrund dieses Gesetzes können nicht für Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen beansprucht werden.

§ 2 Zweckerhaltung

¹ Während der Dauer der kantonalen Förderung darf der geförderte Wohnraum für keine anderen als für Wohnzwecke verwendet werden.

² Als Zweckentfremdung gilt der gewinnbringende Verkauf, die Verwendung von Wohnraum als Verwaltungsräume oder zu gewerblichen Zwecken (objektive Zweckentfremdung) oder das Nichterfüllen von Förderungsbedingungen durch Empfängerinnen oder Empfänger von kantonalen Fördermassnahmen (subjektive Zweckentfremdung).

§ 3 Begriffe

¹ Als «Wohnraum» gelten alle ständig dem Wohnen dienenden Räume.

² Als «Wohneigentum» gelten selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Allein-, Gesamt- oder Miteigentum.

³ Bezüglich der Anforderungen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 21. März 2003¹⁷ über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie die Verordnung vom 26. November 2003¹⁸ über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum.

§ 4 Massnahmen des Bundes und der Gemeinden

¹ Die Massnahmen des Kantons können als Ergänzung zu solchen des Bundes oder eigenständig

¹⁶ GS 29.276, SGS 100

¹⁷ SR 842

¹⁸ SR 842.1

durchgeführt werden.

² Die Gemeinden können von der kantonalen Regelung unabhängige oder ergänzende Massnahmen im Sinne von § 1 dieses Gesetzes treffen.

II. Zusatzverbilligung

§ 5 Zusatzverbilligung

¹ Eine Zusatzverbilligung wird nur für Bauten ausgerichtet, für welche eine Bundeshilfe nach dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974¹⁹ (WEG) in Anspruch genommen worden ist.

² Eine Zusatzverbilligung wird gewährt, um Mieten zu erreichen, die für die Bewohnerinnen und Bewohner tragbar sind.

§ 6 Allgemeine Erfordernisse

¹ Eine Zusatzverbilligung wird ausgerichtet, soweit Einkommen und Vermögen der Bewohnerinnen und Bewohner ein bestimmtes Mass nicht übersteigen.

² Die Kinderzahl der Bewohnerinnen und Bewohner wird berücksichtigt.

³ Die Zimmerzahl hat in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner zu stehen.

§ 7 Begünstigte

¹ Eine Zusatzverbilligung wird an Personen ausgerichtet, welche das Kantonsbürgerrecht besitzen oder seit mindestens 2 Jahren ununterbrochen im Kanton Basel-Landschaft wohnen.

² Begünstigte der Zusatzverbilligung sind

- a. Ehepaare,
- b. Personen in eingetragener Partnerschaft,
- c. Familien mit mindestens 1 Kind,
- d. alleinerziehende Personen mit mindestens 1 Kind,
- e. Personen, die betagte oder chronisch kranke Angehörige im eigenen Haushalt betreuen
- f. Personen im AHV-Rentenalter gemäss Bundesgesetz über die Alters- und Hinterlassenenversicherung²⁰ und Invalide im Sinne des Bundesgesetzes über die Invalidenversicherung²¹

in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen.

III. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

§ 8 Bausparprämie

¹ Der Kanton kann das Wohneigentum fördern, indem er beim erstmaligen Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft eine Bausparprämie gewährt.

² Die Bausparprämie wird einmal pro Objekt gewährt.

§ 9 Allgemeine Erfordernisse

¹ Eine Bausparprämie kann gewährt werden, wenn:

- a. Einkommen und Vermögen der Bewohnerinnen und Bewohner des selbst genutzten

¹⁹ SR 843

²⁰ SR 831.10

²¹ SR 831.20

- Wohneigentums ein bestimmtes Mass nicht übersteigen und
- b. der bei einem Finanzinstitut abgeschlossene Bausparvertrag eine Laufzeit von mindestens 3 Kalenderjahren aufweist.

§ 10 Rückerstattung

- ¹ Die Bausparprämie ist zurückzuerstatten, sofern das Eigentum vor 10 Jahren nach deren Ausrichtung veräussert wird.
- ² Der Regierungsrat kann Ausnahmen beschliessen.

IV. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

§ 11 Beratung

- ¹ Der Kanton kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Hinblick auf den Kauf und die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus sowie der Sanierung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft beraten.
- ² Der Kanton kann Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit Sitz im Kanton Basel-Landschaft hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur beraten.
- ³ Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit dieser Beratungsaufgabe betrauen.

§ 12 Darlehen für Projektentwicklungen

- ¹ Zwecks Förderung der Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft kann der Kanton zugunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zinsvergünstigte und zinslose Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben.
- ² Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit der Vergabe von Darlehen betrauen.

§ 13 Bürgschaften

- ¹ Für den Erwerb, die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft kann der Kanton Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften gewähren.
- ² Die Bürgschaft ist grundpfandrechtl. sicherzustellen.
- ³ Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.

V. Vollzug

§ 14 Behördliche Zusammenarbeit

- ¹ Zur Überprüfung der Voraussetzungen von Leistungen nach diesem Gesetz arbeitet die zuständige Behörde mit den kantonalen und kommunalen Behörden zusammen.
- ² Die zuständige Behörde ist insbesondere berechtigt, die finanzielle Lage einer gesuchstellenden Person bei der kantonalen und kommunalen Steuerverwaltung durch einen Ausweis über Vermögen und Einkommen festzustellen.

§ 15 Auskunftspflicht

- ¹ Wer Leistungen aus diesem Gesetz beansprucht, hat der zuständigen Behörde Einsicht in alle sachbezüglichen Unterlagen zu gewähren und wahrheitsgetreu alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen.

² Wird die Auskunftspflicht verletzt, werden Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen irregeführt oder wird eine solche Irreführung versucht, kann die Zusicherung oder Ausrichtung von Leistungen verweigert werden.

³ Im Übrigen gelten §§ 16 und 17 dieses Gesetzes.

§ 16 Rückforderung

¹ Beiträge und Darlehen werden mit Zins zurückgefordert, und Bürgschaften werden gekündigt, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind.

² Werden Beiträge oder Darlehen nicht zweckgemäss verwendet oder werden Bedingungen oder Auflagen nicht eingehalten, so können die erbrachten Leistungen ganz oder teilweise zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt werden.

³ Künftige Leistungen werden gesperrt.

§ 17 Strafbestimmung

¹ Mit Busse bis zu CHF 10'000 wird bestraft, wer vorsätzlich

- a. durch unwahre oder unvollständige Angaben oder in anderer Weise zu Unrecht eine Bewilligung bzw. staatliche Leistungen nach diesem Gesetz erwirkt, oder
- b. Bedingungen und Auflagen missachtet, die mit einer Bewilligung bzw. staatlichen Leistung verbunden sind.

§ 18 Zweckerhaltungskontrollen

¹ Die zuständige Behörde führt regelmässig Zweckerhaltungskontrollen durch.

² Die Zweckerhaltungskontrollen umfassen nebst den gestützt auf dieses Gesetz ausgerichteten Leistungen auch Geschäfte nach altem Recht mit fortdauernder Gültigkeit.

§ 19 Anzeigepflicht bei Handänderungen

¹ Die Handänderung eines vom Kanton geförderten Objektes ist vor der Eigentumsübertragung der zuständigen Behörde anzuzeigen.

² Die Anzeigepflicht obliegt der Eigentümerschaft des Objektes. Im Fall von Anmerkungen im Grundbuch obliegt die Anzeigepflicht dem Grundbuchamt.

§ 20 Finanzierung

¹ Die Mittel des Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus gemäss dem Gesetz vom 29. Januar 1990²² über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie Beiträge, die aufgrund früherer Erlasse und dieses Gesetzes ausgerichtet worden sind und zurückbezahlt werden, fliessen in eine Spezialfinanzierung zur Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von § 54 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 1. Juni 2017²³.

² Die Mittel der Spezialfinanzierung dienen der Finanzierung der Leistungen gemäss diesem Gesetz.

³ Nach Ausschöpfung dieser Mittel werden die Leistungen gemäss diesem Gesetz dem allgemeinen Haushalt belastet.

§ 21 Ausführungsbestimmungen

¹ Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen.

²² GS 30.393,

²³ GS 2017.063, SGS 310

VI. Schlussbestimmungen

§ 22 Berichterstattung

¹ Der Regierungsrat veröffentlicht mindestens alle 4 Jahre einen Bericht über den Vollzug und die Wirksamkeit dieses Gesetzes sowie über die Wohnsituation im Kanton Basel-Landschaft.

² Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten.

§ 23 Übergangsbestimmungen

¹ Hängige Gesuche, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingereicht wurden, werden nach neuem Recht behandelt.

² Für die nach bisherigem Recht zugesicherten Leistungen bleibt das bisherige Recht anwendbar.

³ Für Bausparmodelle, welche vor Inkraftsetzung dieses Gesetzes eröffnet worden sind, bleibt das bisherige Recht anwendbar.

⁴ Kantonale Grundverbilligungen, die gestützt auf das Gesetz vom 29. Januar 1990²⁴ über die Wohnbau- und Eigentumsförderung ausgerichtet wurden, sowie Leistungsverhältnisse, die gestützt auf das Gesetz vom 21. Mai 1953²⁵ über die Beitragsleistung an einfache Wohnbauten für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen und an Alterswohnungen und das Gesetz vom 21. Mai 1953²⁶ über die Beitragsleistung an Umbauten und Sanierungen zur Beschaffung zusätzlichen billigen Wohnraumes begründet wurden, behalten ihre Gültigkeit.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Der Erlass SGS 842 (Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990) (Stand 1. Januar 1991) wird aufgehoben.

IV.

Der Regierungsrat beschliesst den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes.

Liestal,

Im Namen des Landrats

der Präsident:

die Landschreiberin:

²⁴ GS 30.393, SGS 842

²⁵ GS 20.609

²⁶ GS 20.620

Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung
Entwurf

Vom 29. Januar 1990 (stand 1. Januar 2007)

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft,

beschliesst:

I.

Der Erlass SGS 842.1 (Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990) (Stand 1. Januar 2007) wird aufgehoben.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Die Aufhebung des Dekrets über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird mit Inkraftsetzung des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung wirksam.

[Ort], den [Beschlussdatum] Im Namen des [Organ]

[Vorsitzende Funktion]: [Nachname]

[Assistierende Funktion]: [Nachname]

Verfassungsbestimmung § 106a, Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Der Verfassungsartikel 106a verlangt eine aktivere Rolle des Kantons bei der Wohnbauförderung sowie den Einbezug des Wohnens im Alter und der Förderung von energieeffizientem Bauen:

1. *Der Kanton fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohneigentum, das von natürlichen Personen selbst genutzt wird, sowie die Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger. Dabei richtet er sich nach dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen und fördert das altersgerechte Wohnen.*
2. *Für gemeinnützige Wohnbauträger erlässt er insbesondere Vorschriften für Anreize zum Bau oder Erwerb von preisgünstigem Wohnraum im Kanton sowie zur Finanzierung von Wohnraumerneuerung im Kanton, namentlich im Energiespar- und Umweltschutzbereich.*
3. *Er erlässt insbesondere Vorschriften über Erleichterungen bei erstmaligem Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum im Kanton sowie Erleichterungen für selbst nutzende Wohneigentümer, deren übrige Einkünfte und das nicht in die Liegenschaft investierte Vermögen in einem dauerhaften Missverhältnis zu den Liegenschafts-Unterhaltskosten und den Schuldzinsen stehen.*
4. *Für das selbst genutzte Wohneigentum erlässt er insbesondere Vorschriften für Anreize zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen, die dem erstmaligen entgeltlichen Erwerb von Wohneigentum im Kanton sowie der Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehendem Wohneigentum im Kanton dienen.*
5. *Er erlässt insbesondere Vorschriften über die massvolle Festsetzung der Eigenmietwerte.*

Nicht formulierte Initiative „Wohnen für Alle“ - Initiativtext

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

„Der Kanton sorgt für eine regional koordinierte Siedlungspolitik, die erschwinglichen Wohnraum für alle schafft und Ressourcen schont. Dies stellt er unter anderem sicher durch:

- *Erhebung von Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung und deren Finanzierung (Mietwohnungen, Genossenschaften, Heime...)*
- *Aktive Wohnpolitik durch gemeinnützige Umnutzung von kantonseigenen Brachen zu Wohn- und Lebensraum*
- *Unterstützung der Zusammenarbeit von Gemeinden bei der Schaffung von günstigem Wohnraum*
- *Beratungsstelle „Wohnen“ – für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung*
- *Finanzierungssicherungsmodelle für gemeinnütziges Wohnen*

Ziel ist es, im Kanton neu eine Politik zu entwickeln, die gemeinsam mit den Gemeinden, privaten und institutionellen Akteuren vorausschauend dafür sorgt, dass im Kanton nachhaltig genügend erschwinglicher Wohnraum – insbesondere auch für Familien, junge Erwachsene in Ausbildung und ältere Menschen – erhalten und geschaffen werden kann. Diese Entwicklung muss im Einklang mit den ökologischen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes stehen