



Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Direktionsvorsteher Thomas Weber
Bahnhofstrasse 5
4410 Liestal

Liestal, 28. September 2018

Vernehmlassung zum Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Weber

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zur Vorlage über die Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung Stellung nehmen zu können. Dass diese Vorlage auch die Ablehnung der nichtformulierten Initiative „Wohnen für alle“ beantragt, begrüssen wir selbstverständlich nicht, nehmen aber auch dazu gerne Stellung.

Allgemeines

Beginnen wir mit dem in der Vorlage, nach einer ausführlichen Darlegung der Ausgangslage und der Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton und Bund gezogenen Zwischenfazit (S.22f.). Dort wird zum Wohnbau und zur Eigentumsförderung zweierlei festgehalten: Zum einen heisst es, der „Erfolg der Bausparprämien als Instrument zur Förderung der Wohneigentumsquote kann nicht belegt werden.“ Zum andern lautet das Fazit: „Der gemeinnützige Wohnungsbau könnte aufgrund des vergleichsweise knapperen Grundflächenbedarfs und des Prinzips der Kostenmiete ... ein geeignetes Instrument sein, um den bestehenden Nachfrageüberhang zu mindern.“

Es wirkt wenig überzeugend, wenn die Vorlage – trotz dieser klaren Positionierung – festhält, dass sich „kein klares Bild für eine Stossrichtung“ ergebe (S. 22). Vielmehr erscheint es so, dass man nicht bereit ist, aus den analytischen Erkenntnissen auch die politisch relevanten Schlüsse zu ziehen.

**Sozialdemokratische Partei
Baselland**

Rheinstrasse 17
Postfach 86 · 4410 Liestal

Telefon 061 921 91 71

info@sp-bl.ch
www.sp-bl.ch

Diese Interpretation drängt sich nachgerade auf, wenn die konkreten finanziellen und personellen Auswirkungen betrachtet werden, die diese Vorlage mit sich bringt. Denn hier ist – einmal mehr – die Priorisierung, ja Privilegierung der Wohneigentumsförderung und des Bausparens ersichtlich. Von den insgesamt CHF 935'000, die aufgrund der Totalrevision die Erfolgsrechnung belasten werden, sind fast zwei Drittel (CHF 600'000) für Bausparbeiträge reserviert. Eine solche Einseitigkeit ist – nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund verschiedener Bundesgerichtsurteile gegen die Baselbieter Eigentumsförderungspolitik und angesichts der Ablehnung der Wohneigentumsinitiative von 2012 durch den Bund und die Baselbieter StimmbürgerInnen – weder nachvollziehbar noch akzeptabel.

Zwar werden mit dieser Vorlage gegenüber dem Status quo verschiedene Fortschritte gemacht. Trotzdem atmet das Gesetz nach wie vor den Geist der Privilegierung des Wohneigentums. Die in den Grundsätzen hervorgehobene „Förderung von Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen“ wird de facto dadurch unterlaufen, dass vor allem in Bausparbeiträge investiert werden soll, bei denen stets der unerwünschte Mitnahmeeffekt für wenige im Vordergrund steht. Die SP will aber eine Wohnpolitik für alle und nicht für wenige. Deshalb kommen wir zum Schluss, dass die Vorlage noch einiger Verbesserungen bedarf, bevor mit einer Zustimmung durch die SP Baselland gerechnet werden kann.

Zu den einzelnen Bestimmungen

I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Fördergrundsätze

Die Grundsätze lehnen sich an die Formulierungen im bisherigen Gesetz an. Wichtig und richtig ist, dass dem Grundsatz der „Förderung von Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen“ (Absatz 1) auch nachgelebt wird. Schon die in Absatz 2 verankerte Förderung „von selbstgenutztem Wohneigentum“ läuft Gefahr, den Grundsatz von Absatz 1 zu unterlaufen. Die Probleme im Wohnungsmarkt entstehen heute nicht für jene Menschen, die primär Wohneigentum erwerben möchten, sondern für Familien, ältere Menschen oder etwa Studierende, die preisgünstigen Wohnraum benötigen. Auf diese Gruppen und ihre Bedürfnisse ist spezifisch einzugehen, wenn in der

Umsetzung und auf Verordnungsstufe das Gesetz konkretisiert wird. Diesen Anliegen kann durch die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau weit besser entsprochen werden als durch die Förderung von Wohneigentum.

Eine echte Förderung bestünde vor allem in einer aktiven Boden- und Wohnpolitik des Kantons und der Gemeinden. Dazu vermissen wir jede Erwähnung in den im Gesetz verankerten Grundsätzen.

II Zusatzverbilligungen

§ 5 Zusatzverbilligung

Hier sind, wie in der Vorlage ausgeführt, keine materiellen Neuerungen enthalten. Da jedoch die an das eidg. Wohnbau- und Eigentums-förderungsgesetz gebundene Entrichtung von Zusatzverbilligungen spätestens 2026 wegfällt, fragt sich, wie diese individuell als Erleichterung empfundenen Massnahmen ersetzt werden könnten. Das Problem, das dabei zu lösen ist, besteht darin, dass in einer Neukonzeption solche Zuschüsse nicht dazu dienen dürfen, hohe (oder überhöhte) Mieten für die MieterInnen erträglicher zu machen. Vielmehr muss die öffentliche Hand dafür sorgen, dass überteuerte Mieten verhindert werden. Eine Massnahme dafür wäre die Herstellung von Transparenz durch die Informationspflicht der VermieterInnen über den bisherigen Mietzins.

§ 7 Begünstigte

Dass Zusatzverbilligungen nur an Personen ausgerichtet werden sollen, die entweder das Kantonsbürgerrecht besitzen oder mindestens zwei Jahre ununterbrochen im Kanton wohnen, erscheint uns angesichts der hohen Mobilität nicht zeitgemäss. Die Reduktion auf ein Jahr Wohnsitzpflicht im Kanton erscheint uns angemessen.

III Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

§§ 8, 9 und 10 Bausparprämie

Hier wird ein Ausbau der vom Kanton gewährten Bausparprämien verlangt.

So sollen bei den Bausparprämien pro Jahr etwa 600'000 CHF ausgeschüttet werden. Hier wird mit einer Verdoppelung der in den letzten Jahren durchschnittlich eingereichten Gesuche gerechnet.

Angesichts der in der Vorlage selber ausgewiesenen weitgehenden Wirkungslosigkeit der bisherigen Wohneigentumsförderung (vgl. oben, Allgemeines) können wir diese Massnahme, die zu

unerwünschten Mitnahmeeffekten führt, nicht akzeptieren und lehnen die Bestimmungen in §§ 8,9 und 10 ab.

IV Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Wir begrüßen die Beratung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Kanton und insbesondere auch die Schaffung der Möglichkeit, Projektentwicklungsdarlehen zu gewähren. Wir machen aber ein Fragezeichen hinter das nicht im Gesetz, aber in der Vorlage vorgesehene Kostendach von CHF 50'000 für diese Beratungen pro Jahr. Denn ein solches Kostendach kann dazu führen, dass sinnvolle Projekte, die in einer kritischen Phase einer intensiveren Beratung bedürfen, aufgrund eines solchen stur gehandhabten Kostendachs scheitern könnten.

Ganz ähnlich hinterfragen wir auch die vorgesehene Höhe der Projektdarlehen.

(§12 WBFG). Denn es ist nicht ersichtlich, weshalb im Baselbiet nur Darlehen im Umfang von 2,5 Mio. möglich sein sollen, während diese im Kanton Basel-Stadt doppelt so hoch sein können. Wir fordern hier eine Erhöhung der Maximalsumme auf 5 Mio. CHF. Die Erfahrungen verschiedener Projekte des gemeinnützigen Wohnungsbaus haben gezeigt, dass es gegen Abschluss der Bautätigkeit oft in Bezug auf die Liquidität zu kritischen Phasen kommt. Zur Überbrückung braucht es die Möglichkeit, zinsgünstige Darlehen aufzunehmen, um Handwerkerrechnungen bezahlen und das Projekt fertigstellen zu können. Das Wohnbauförderungsgesetz sollte hier ergänzt werden um eine Bestimmung, die für diesen Zweck den Bezug von kurzfristigen Darlehen (in der Höhen von maximal 10% des Anlagewerts) ermöglicht.

Als sinnvoll erachten wir die Gewährung von Bürgschaften (§13 WBFG), die die Jahresrechnung nicht belasten, sondern in der Bilanz als Eventualverpflichtung zu führen sind. Sie können aber eine starke Wirkung entfalten.

VI Schlussbestimmungen

§ 22 Berichterstattung

Die Berichterstattung sollte, wie das in der Vorlage (S. 41) auch stipuliert wird, alle 2 Jahre erfolgen (nicht alle 4 Jahre).

ad 12) Stellungnahme zur nichtformulierten Initiative „Wohnen für alle“

Während sich die regierungsrätliche Vorlage in aller Ausführlichkeit zur Umsetzung der Verfassungsbestimmungen gemäss §106a äussert, fallen die Erläuterungen zur Initiative „Wohnen für alle“ sehr knapp aus. Zwar werden einzelne Elemente der in der Initiative erhobenen Forderungen im Rahmen der Gesetzesrevision aufgenommen und teilweise umgesetzt. Dies soll im Folgenden Punkt für Punkt entlang den Forderungen der Initiative dargestellt werden.

- **Erhebung von Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung**

Teilweise umgesetzt wird die Forderung nach der Erhebung von Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung. Allerdings hängt das davon ab, wie seriös diese Berichterstattung ausfällt. Die diesbezüglichen Angaben in der Vorlage erscheinen nicht eben vertrauenserweckend: So ist auf S. 41 – in der Gegenüberstellung der Forderungen der Initiative und der teilweisen Umsetzung derselben – von einer zweijährlichen Berichterstattung die Rede. Der Gesetzestext sieht in § 22 aber „mindestens alle 4 Jahre einen Bericht“ vor.

- **Aktive Wohnpolitik**

Von einer aktiven Wohn- und Bodenpolitik will der Regierungsrat gar nichts wissen. Die Vorlage verzichtet auch darauf, raumplanerische Vorgaben für die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau zu erlassen. Dies ist umso erstaunlicher, als dass die Vorlage selber zum Ergebnis gelangt, der gemeinnützige Wohnungsbau weise einen „vergleichsweise knapperen Grundflächenbedarf“ auf (S. 23), weshalb er ja eigentlich das geeignete Instrument für eine raumplanerisch sinnvolle Nutzung ist. Dafür müssen aber auch die entsprechenden Vorgaben durch den Kanton gemacht werden können. Es reicht nicht aus, dies den Gemeinden vorzubehalten oder gar auf die in Aussicht genommene Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes zu verweisen, bei der den Gemeinden der Spielraum erweitert werden soll. Es muss vielmehr darauf hingewirkt werden, dass dieser Spielraum eindeutig auf eine ressourcenschonende Nutzung hin ausgerichtet wird. Die Erfüllung der Initiative

„Wohnen für alle“ bietet die Möglichkeit dafür, hier die ersten Pflöcke einzuschlagen.

- **Unterstützung der Zusammenarbeit mit den Gemeinden**

Die Regierungsvorlage sieht mit der Beratung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus eine minimale Umsetzung vor und stellt mit raumplanerischen Instrumenten im Rahmen des VAGS-Projekts „Raumplanung“ weitere Schritte in Aussicht. Sie schreckt aber davor zurück, die Gemeinden durch raumplanerische Vorgaben besser zu ressourcenschonender Nutzung und Bereitstellung von Land im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verpflichten.

- **Beratungsstelle „Wohnen“ für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung**

Auch zu diesem Punkt fällt der regierungsrätlichen Vorlage gar nichts ein. Dies, obwohl bei diesen Gruppen der Leidensdruck am grössten und der Beratungsbedarf am meisten gegeben ist. Gemäss dem Armutsbericht von 2014 sind im Baselbiet fast 16700 Personen von Armut betroffen. Sogar das „Management Summary“ dieser Studie hält fest, durch den Armutsbericht würden „Herausforderungen deutlich, die insbesondere Fragen zur Alterung der Bevölkerung und Bezahlbarkeit von Mietwohnungen betreffen“ (S. 2). Unverständlich ist es auch, dass der Kanton nicht bereit ist, an die Mehrkosten für Renovationen von bestehendem Wohnraum für die Nutzung im Alter beizutragen.

- **Finanzierungsmodelle für gemeinnütziges Wohnen**

In diesem Bereich sind verschiedene Massnahmen vorgesehen, wie die Befreiung von der Handänderungssteuer, die Gewährung von Bürgschaften, die Einführung von Projektentwicklungsdarlehen und die Beratung und Information. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnens muss aber weiter gehen. Insbesondere braucht es eine aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand, verbunden mit einer Abgabe erworbener Grundstücke im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die SP Baselland verlangt, dass diese Forderung im Gesetz ihren Niederschlag findet.

In Erwägung dieser Ausführungen kommt die SP zum unzweideutigen Schluss, dass die Anliegen der Initiative nach wie vor legitim, aktuell und umsetzungswürdig sind. Die vom Regierungsrat vorgeschlagene Ablehnung der Initiative missachtet nicht nur diese Anliegen, sie ist auch ein Schlag ins Gesicht all jener, die unter übersteuerten Mieten und unter zu knappem Wohnraum leiden. Die SP hält unter diesen Umständen an ihrer Initiative fest. Im Hinblick auf den Einsatz der finanziellen Mittel fordert die SP, dass diese vorrangig dort verwendet werden, wo diese den mittleren und tiefen Einkommen am meisten bringen, nämlich im gemeinnützigen Wohnungsbau und nicht bei der Eigentumsförderung. Der Regierung empfehlen wir, die Vorlage zum Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung in diesem Sinne noch einmal gründlich zu überarbeiten und den berechtigten Anliegen breiter Bevölkerungskreise zu entsprechen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Vorschläge.

Mit freundlichen Grüßen

Adil Koller
Präsident SP Baselland