

Vorlage an den Landrat

**Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung:
Erlass des Gesetzes über die Wohnbauförderung (WBFG),
Aufhebung des Dekrets über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990;
Ausgabenbewilligung für die Gewährung einer Bürgschaft an Dritte zu Gunsten von
Projektentwicklungsdarlehen
2022/717**

vom 20. Dezember 2022



1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Nachdem der Landrat im Jahre 2019 auf die vom Regierungsrat vorgeschlagene Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung nicht eingetreten ist, unterbreitet der Regierungsrat einen überarbeiteten Entwurf für ein Gesetz über die Wohnbauförderung (WBFG).

Wie 2019 durch den Landrat vorgeschlagen, wurden Delegationen aus den beiden Initiativkomitees «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» sowie «Wohnen für alle» zum Runden Tisch eingeladen. Auf Basis eines gemeinsamen Vorschlags der beiden Delegationen soll nun folgendes Massnahmenpaket realisiert werden:

Selbstgenutztes Wohneigentum

- Bausparprämie
- Energieprämie

Gemeinnütziger Wohnungsbau

- Beratung
- Projektentwicklungsdarlehen
- Erwerb und Abgabe von Land im Baurecht

Altersgerechtes Wohnen

- Information und Beratungen
- Prämie für altersgerechte Umbauten

Das Initiativkomitee «Wohnen für alle» erklärte sich schriftlich bereit, die im Mai 2015 eingereichte nichtformulierte Initiative zurückzuziehen. Dies unter der Bedingung, dass der Kerngehalt des vorliegenden Gesetzesentwurfs mit der notwendigen 4/5-Mehrheit durch den Landrat verabschiedet und kein Referendum dagegen ergriffen werde.

Die Finanzierung des gesamten Massnahmenpakets soll über die bestehende Spezialfinanzierung «Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus» (SF) abgewickelt werden, deren Kapital per 1. Dezember 2022 bei knapp 40 Millionen Franken lag. Den drei Förderbereichen steht jeweils der gleiche Betrag (knapp 13,3 Millionen Franken) zur Verfügung. Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Förderung grundsätzlich im Rahmen der in der Spezialfinanzierung vorhandenen Mittel erfolgt. Der Landrat kann die Mittel zwischen den Förderbereichen umverteilen und bei einer Ausschöpfung von mehr als 80 % der gesamten Mittel zusätzliche Mittel zur Äufnung der Spezialfinanzierung beschliessen. Der Regierungsrat legt dem Landrat acht Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, das für 2024 vorgesehen ist, einen Evaluationsbericht vor.

Um die finanziellen Auswirkungen der weitestgehend neuen Fördermassnahmen abschätzen zu können, mussten diverse Annahmen getroffen werden. Sind alle Massnahmen einmal etabliert und werden sie im erwarteten Umfang genutzt, rechnet der Regierungsrat mit jährlichen finanziellen Auswirkungen von rund 3,8 Millionen Franken. Dies wird nicht vor 2030 der Fall sein.

In der Vernehmlassung stiess der Gesetzesentwurf auf breite Zustimmung. Materielle Anpassungen nahm der Regierungsrat insbesondere bei den Einkommens- und Vermögenslimiten und bei den Förderbedingungen für die Energieprämie für das selbstgenutzte Wohneigentum vor. Die Anpassungen werden vom Runden Tisch und vom Initiativkomitee «Wohnen für alle» mitgetragen. Der Regierungsrat ist überzeugt, dass der vorliegende Gesetzesentwurf der Verfassungsbestimmung gemäss § 106a vollauf Rechnung trägt. Das geplante Massnahmenpaket nimmt die in der Verfassungsbestimmung formulierten Ziele auf und setzt sie ausgewogen um.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Ausgangslage	4
2.1.	Verfassungsbestimmung §106a	4
2.2.	Nichtformulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“	4
2.3.	Diverse Vorstösse im Landrat zum Thema „Wohnen“	4
2.4.	Nichteintreten auf Vorlage des Regierungsrats im Jahr 2019	4
3.	Ziel der Vorlage.....	5
4.	Zweiter Anlauf mit einem Runden Tisch.....	5
5.	Das Massnahmenpaket	6
5.1.	Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums	7
5.1.1.	<i>Bausparprämie</i>	7
5.1.2.	<i>Energieprämie</i>	8
5.2.	Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus / Umsetzung Initiative «Wohnen für alle»	9
5.2.1.	<i>Beratung</i>	9
5.2.2.	<i>Projektentwicklungsdarlehen</i>	10
5.2.3.	<i>Erwerb und Abgabe von Grundstücken im Baurecht</i>	10
5.3.	Altersgerechtes Wohnen	12
5.3.1.	<i>Information und Beratung</i>	13
5.3.2.	<i>Prämie für altersgerechte Umbauten</i>	13
6.	Stellungnahme Initiativkomitee betreffend Rückzug «Wohnen für alle»	15
7.	Exkurs Zusatzverbilligungen	15
8.	Erläuterungen zum Gesetzesentwurf	15
8.1.	Allgemeines	15
8.2.	Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen	16
8.2.1.	<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	16
8.2.2.	<i>Förderung des selbst genutzten Wohneigentums</i>	17
8.2.3.	<i>Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus</i>	20
8.2.4.	<i>Förderung des altersgerechten Wohnens</i>	21
8.2.5.	<i>Vollzug</i>	24
9.	Weitere Erläuterungen	26
9.1.	Strategische Verankerung	26
9.2.	Finanzielle Auswirkungen	26
9.2.1.	<i>Finanzielle Auswirkungen ohne Ausgabenbewilligung</i>	26
9.2.2.	<i>Finanzielle Auswirkungen mit Ausgabenbewilligung</i>	30
9.3.	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	31
9.4.	Regulierungsfolgenabschätzung	31
10.	Ergebnisse aus dem Vernehmlassungsverfahren	31
10.1.	Allgemeines	31
10.2.	Die Stellungnahmen im Einzelnen	32
11.	Vorstösse des Landrats	37
12.	Anträge	38
12.1.	Beschluss	38
12.2.	Abschreibung von Vorstössen des Landrats	38
13.	Anhang	39

2. Ausgangslage

2.1. Verfassungsbestimmung §106a

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. 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](#).

2.2. Nichtformulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“

Am 28. Mai 2015 reichte die SP Baselland mit 1'694 gültigen Unterschriften bei der Landeskanzlei die [nichtformulierte Verfassungsinitiative «Wohnen für alle»](#) ein. Diese verlangt, dass der Kanton «für eine regional koordinierte Siedlungspolitik sorgt, die erschwinglichen Wohnraum für alle schafft und Ressourcen schont».

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».

2.3. Diverse Vorstösse im Landrat zum Thema „Wohnen“

Zwischen 2014 und 2017 wurden fünf Postulate eingereicht, die den Regierungsrat beauftragten, eine Überprüfung von konkreten Fördermassnahmen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums oder des gemeinnützigen Wohnungsbaus vorzunehmen (vgl. auch Ziffer 11).

2.4. Nichteintreten auf Vorlage des Regierungsrats im Jahr 2019

Auf der Basis der Ausgangslage gemäss Ziffern 2.1 bis 2.3 hat der Regierungsrat Ende Januar 2019 zwei Vorlagen an den Landrat verabschiedet:

- Mit [Vorlage Nr. 2019/105](#) unterbreitete der **Regierungsrat** im Januar 2019 dem Landrat in Umsetzung des Verfassungsauftrags gemäss § 106a ein neues Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnbaufördergesetz, WBFG). Dieses sah Massnahmen in den Bereichen des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie einen entsprechenden Ausgabenbeschluss vor.
- Mit [Vorlage Nr. 2019/104](#) beantragte der **Regierungsrat** ebenfalls im Januar 2019 dem Landrat, die nichtformulierte Volksinitiative «Wohnen für alle» für rechtsgültig zu erklären. Inhaltlich kam der Regierungsrat hingegen zum Schluss, die Initiative sei nicht zu unterstützen. Die Anliegen der Initiative gingen deutlich über die Forderungen gemäss § 106a Kantonsverfassung (KV; [SGS 100](#)) hinaus, insbesondere mit den zwei zentralen Forderungen nach einer «*aktiven Wohnpolitik und nach diversen Beratungsstellen. Diesen stärkeren staatlichen Eingriff in den Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt – zum Beispiel durch den systematischen Kauf von Arealen durch den Kanton und deren Abgabe im Baurecht – lehnt der Regierungsrat ab*». Die Initiative sei folglich abzulehnen, den Stimmberechtigten zur Abstimmung zu unterbreiten, und diesen sei zu empfehlen, die Initiative abzulehnen.

- Mit Bericht vom 13. März 2019 beantragte die vorberatende **Volkswirtschafts- und Gesundheitskommission (VGK)** dem Landrat mit 12:0 Stimmen, auf die Gesetzesvorlage 2019/105 nicht einzutreten. In der Landratsdebatte vom 21. März 2019 wies die Kommissionspräsidentin darauf hin, dass die VGK sich einig war, *«dass die Gesetzesrevision den Anliegen der zwei unterschiedlichen Parteien nicht entspricht. Das liegt aber ausdrücklich nicht an der Qualität der Vorlage, die als gut erachtet wurde, sondern an den verschiedenen politischen Standpunkten und Erwartungen, die zum Teil unvereinbar sind. Diese Haltung wurde bereits im Vorfeld in den Vernehmlassungsantworten klar. Der einen Seite geht die Wohnbauförderung zu wenig weit: [...]. Der anderen Seite geht die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu wenig weit. [...] Anstatt das Gesetz in mehreren Sitzungen zu behandeln und mit vielen äusserst knappen Entscheiden zu verabschieden, die dann bei der Landratsdiskussion nochmals alle auf das Tapet kämen und wiederum zu ellenlangen, schwierigen Diskussionen führen würden entschloss sich die Kommission zu einem pragmatischen Vorgehen. Nach eingehender Diskussion sprach sich die VGK einstimmig für ein Nichteintreten auf die Vorlage aus und beantragt dies entsprechend auch dem Landrat. [...] Die Kommission ist sich bewusst, dass dieser Prozess viel Zeit und Kompromissbereitschaft erfordern wird. Vermutlich wäre es sogar sinnvoll, einen kreativen Gesetzgebungsprozess in die Wege zu leiten – allenfalls mit Hilfe eines Runden Tisches»*. Mit 60:0 Stimmen folgte der Landrat dem Kommissionsantrag und trat nicht auf die Vorlage ein.
 Weiter hielt die Kommission fest, dass die Behandlung der mit dieser Vorlage eng verbundenen nichtformulierten Initiative **«Wohnen für alle»** (2019/104) in der Kommission bis auf weiteres ausgesetzt werde. Je nach Grad der Berücksichtigung ihrer Anliegen wäre aus Sicht der VGK auch ein Rückzug der Initiative denkbar.

3. Ziel der Vorlage

Mit der hier unterbreiteten Gesetzesvorlage

- soll der seit 2014 geltende Verfassungsauftrag gemäss [§ 106a](#) KV erfüllt werden und
- kann die Beratung des Geschäfts Nr. 2019/104 Nichtformulierte Initiative «Wohnen für alle»: Ablehnung (derzeit in der VGK sistiert) wieder aufgenommen werden.

4. Zweiter Anlauf mit einem Runden Tisch

Die für die Umsetzung der Verfassungsbestimmung zuständige Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion (VGD) nahm den VGK-Vorschlag eines Runden Tisches auf. Ende 2020 wurden je eine Delegation aus den beiden Initiativkomitees «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» sowie «Wohnen für alle» eingeladen. Seitens Kanton waren die Vorsteher der VGD und der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) sowie die Projektleitung vertreten. Im Wissen um die unterschiedlichen bis gegensätzlichen Standpunkte zwischen den Vertretungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des selbstgenutzten Wohneigentums im Rahmen der ersten Gesetzesvorlage wurden die beiden Initiativkomitees eingeladen, ein gemeinsames und von beiden Seiten akzeptiertes Massnahmenpaket vorzulegen.

Im Frühjahr 2021 legten die beiden Komitees einen solchen Vorschlag vor. Dieser sah grob vor:

- Umsetzung der Initiative «Wohnen für alle»: Einrichtung einer Stiftung für gemeinnützigen Wohnungsbau analog der Kantone Basel-Stadt und Zürich,
- Altersgerechtes Wohnen: Förderung von altersgerechten Umbauten mittels finanziellem Anreiz und Information/Beratung der Zielgruppen durch Intermediäre/Institutionen,
- Energiespar- und Bausparen 2.0: Anreiz zur Schaffung von nötigem Eigenkapital für den Erwerb von erstmaligem selbstgenutztem Wohneigentum oder für energetische Sanierungen.

Der Vorschlag der beiden Komitees beinhaltet weiter, dass zur Finanzierung der drei Massnahmenbereiche das Kapital der bestehenden Spezialfinanzierung «Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus» (Stand 31.12.2021: 40,0 Millionen Franken)¹ und zwar jeweils zu drei gleich grossen Anteilen pro Förderbereich (also rund 13,3 Millionen Franken) zur Verfügung stehen soll. Weiter umfasste der Vorschlag eine jährliche Äufnung der Spezialfinanzierung durch eine zukünftige Teil-Zweckbindung der Grundstückgewinnsteuer.

In der Folge wurde die Projektleitung beauftragt, die vorgeschlagenen Massnahmen zu prüfen und zu konkretisieren. Dies geschah jeweils in Zusammenarbeit mit verwaltungsinternen und externen Stellen. Die Zwischenergebnisse wurden jeweils mit dem Runden Tisch besprochen und – wo nötig – angepasst bzw. präzisiert.

Im Bereich der Umsetzung der Initiative «Wohnen für alle» zeigte sich, dass der Kanton Basel-Landschaft im Unterschied zu Basel-Stadt und Zürich nicht die entsprechenden städtischen Verhältnisse aufweist und somit auch nicht die identischen Herausforderungen hat. Die von den Delegierten des Initiativkomitees «Wohnen für alle» vorgeschlagene Gründung einer Stiftung warf zudem Fragen auf (zusätzlicher Player auf dem Wohnungsmarkt, Unabhängigkeit der Stiftung vs. Anbindung an die Politik, finanzielle Ausstattung, Besetzung Stiftungsrat/Geschäftsstelle etc.). Zugleich zeigten sich die Delegierten des Initiativkomitees bereit, auf die Gründung einer Stiftung zu verzichten, sollten die Ziele der Initiative auch ohne eine solche zu erreichen sein.

Betreffend Finanzierung der Massnahmen einigte sich der Runde Tisch darauf, diese vorläufig über das bestehende Kapital der Spezialfinanzierung sicherzustellen. Im Rahmen der geplanten Evaluation nach acht Jahren sind dem Landrat ein Bericht über die Zielerreichung und den Stand der Spezialfinanzierung sowie daraus abgeleitet Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu unterbreiten.

5. Das Massnahmenpaket

Gestaltungsprinzipien

Bei der Formulierung der Massnahmen wurden die folgenden drei Gestaltungsprinzipien beachtet:

1. Die Fördermassnahmen sollen so ausgestaltet sein, dass sie neue Anreize in die gewünschte Richtung auslösen. Reine Mitnahmeeffekte sollen möglichst vermieden werden.
2. Die Förderung von Wohnraum zielt auf die Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen.
3. Der Administrationsaufwand (prüfen, freigeben, kontrollieren) zur Umsetzung der jeweiligen Massnahme soll möglichst tief gehalten werden.

So wurde bei jeder Massnahme geprüft, ob und in welcher Form die Gestaltungsprinzipien umgesetzt werden können. Bei einigen Massnahmen galt es zwischen den Prinzipien abzuwägen (z.B. möglichst keine Mitnahmeeffekte vs. tiefer administrativer Aufwand).

Einkommens- und Vermögenslimiten

Der adäquaten Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse kommt für die Umsetzung des zweiten Gestaltungsprinzips eine wichtige Rolle zu. Einkommens- und Vermögensobergrenzen spielen bei drei Förderbeiträgen eine Rolle (vgl. 5.1.1 Bausparprämie, 5.1.2 Energieprämie und 5.3.2 Prämie für altersgerechte Umbauten).

Als Bemessungsgrundlagen dienen das Zwischentotal der Einkünfte gemäss definitiver Steuerveranlagung (Position 399) für das Einkommen sowie das Total der Vermögenswerte

¹ Provisorischer Stand per 1.12.2022: 39,9 Millionen Franken

gemäss definitiver Steuerveranlagung (Position 885) für das Vermögen. Diese beiden Grössen erfüllen die wichtigen Voraussetzungen, dass sie jährlich durch die Behörden erhoben, geprüft und ausgewiesen werden und (im Unterschied zum steuerbaren Einkommen und zum steuerbaren Vermögen) keine Verzerrungen durch Abzüge beinhalten. Ein Vergleich der Einkommens- und Vermögensobergrenzen mit den Kantonen [BS](#), [ZH](#), [ZG](#) und dem [Bund](#) im selben Förderbereich ist schwierig. Einerseits stellen diese auf Nettogrössen ab (steuerbare Einkommen und Vermögen), andererseits sind auch die Adressaten, Ziele und Massnahmen nicht identisch ausgestaltet.

Um die Wirkung auf die Menge und somit die zu erwartenden Kosten abschätzen zu können, wurde ein Abgleich zwischen den bisher unabhängig von Einkommens- und Vermögensverhältnissen gesprochenen Förderbeiträgen im Bereich der Bausparprämie und des Energiepakets mit realen, anonymisierten Steuerdaten für ausgewählte Jahre vorgenommen. Die Erkenntnisse sind jeweils bei der Ausgestaltung der einzelnen Massnahmen eingeflossen.

Im Folgenden werden die Massnahmen erläutert.

5.1. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums

5.1.1. Bausparprämie

Beschreibung der Leistung:	Der Kanton gewährt beim erstmaligen Erwerb oder Erstellen von selbst genutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft pro Haushalt eine kantonale Bausparprämie.
Zu erfüllende Voraussetzungen:	Zwecks Reduktion von Mitnahmeeffekten gilt gemäss Gesetz: <ul style="list-style-type: none"> - Es muss ein Mindestsparbetrag von 50'000 Franken geüfnet werden. - Die Spardauer beträgt mind. 5 und max. 10 Jahre. - Es gelten Einkommens- und Vermögensobergrenzen pro Haushalt, wobei auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Sparvertrags abgestellt wird. Damit wird den Gesuchstellenden eine entsprechende Planungssicherheit gewährt. Diesem Aspekt wurde Vorrang eingeräumt gegenüber jenem, dass aufgrund der Spardauer von fünf bis zehn Jahren die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sich zwischenzeitlich derart verbessern, dass ein Haushalt mit seinem Einkommen oder Vermögen über den Obergrenzen liegt und nach der Idee dieses Gesetzes keine Unterstützung mehr erhalten sollte. - Der Wohnsitz muss bei Abschluss des Sparvertrags mindestens seit zwei Jahren in BL sein.
Finanzielle Steuerung:	Die Feinststeuerung erfolgt über die Verordnung: <ul style="list-style-type: none"> - Die Prämie beträgt 20 % der einbezahlten Sparrücklagen respektive maximal 25'000 Franken. - Das Zwischentotal der Einkünfte gemäss definitiver Steuerveranlagung darf maximal 150'000 Franken, das Total der Vermögenswerte gemäss definitiver Steuerveranlagung maximal 150'000 Franken betragen.
Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der heutigen Preisverhältnisse auf dem Häusermarkt und den Auflagen der Finanzmarktaufsicht werden Eigenheimanwärter in der Regel ein Mindestkapital von 125'000 Franken einbringen müssen. Das ergibt eine Maximalprämie von 25'000 Franken. - Der Abgleich alter Bauspargenehmigungen mit den effektiven Steuerdaten bis ins Jahr 2006 zurück hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der beiden Betragsgrenzen rund 50 % der Gesuchstellenden weiterhin eine Prämie erhalten würden. Tendenziell

	<p>dürfte der Anteil noch höher liegen, da die Berechnungen mit der Mindestspardauer von fünf Jahren durchgeführt wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Anreize verbessern sich aufgrund höherer Prämien im Vergleich zum heutigen Regime. - In den Berechnungen wird von einer knappen Verdoppelung der Anzahl Prämien auf rund 50 pro Jahr ausgegangen. - Die Rechnung für den Kanton: 50 x CHF 25'000.– = CHF 1,25 Mio. / Jahr. Aufgrund der gesetzlichen Mindestspardauer von fünf Jahren erfolgen die ersten Auszahlungen ab dem Jahr 2029.
Leistungserbringung und erwarteter Aufwand:	<ul style="list-style-type: none"> - Zu prüfen ist, ob die Umsetzung weiterhin durch das KIGA Baselland oder eine besser geeignete Dienststelle erfolgen soll. - Personalaufwand im Umfang von 0,2 FTE (CHF 30'000.– / Jahr).

5.1.2. Energieprämie

Beschreibung der Leistung:	<p>Der Kanton gewährt für energetische Massnahmen an selbst genutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft pro Liegenschaft eine Energieprämie, die einmalig oder in mehreren Schritten für jeweils unterschiedliche Fördergegenstände bezogen werden kann und maximal 25'000 Franken beträgt.</p>
Zu erfüllende Voraussetzungen:	<p>Zwecks Reduktion von Mitnahmeeffekten gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Liegenschaft liegt in BL und ist spätestens nach Abschluss der Arbeiten auch Wohnsitz der Prämienbezüger. - Eingesetzte Mittel in der Höhe von mindestens 2'500 Franken. - Es gelten Einkommens- und Vermögensobergrenzen pro Haushalt.
Finanzielle Steuerung	<p>Die Feinsteuering erfolgt über die Verordnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prämienberechtigt sind Massnahmen aus dem Baselbieter Energiepaket gemäss kantonaler Energieförderverordnung (EnFV BL; SGS 490.10). Damit kann gemäss bisherigen Abklärungen sichergestellt werden, dass sich der Bund analog zum Energiepaket mit rund 60 % an der Finanzierung der Massnahme beteiligt. - Die Prämie beträgt 20 % der eingesetzten Mittel und beträgt mindestens 500 Franken analog zum Baselbieter Energiepaket und maximal CHF 25'000. Zusammen mit einem Förderbeitrag nach kantonalem Energierecht darf die Energieprämie 50 % der massnahmenspezifisch eingesetzten Mittel nicht übersteigen. - Im Durchschnitt führt dies für Haushalte im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums zu einer zusätzlichen Zahlung in der Höhe des Beitrags aus dem Energiepaket. - Das Zwischentotal der Einkünfte gemäss definitiver Steuerveranlagung darf maximal 150'000 Franken, das Total der Vermögenswerte gemäss definitiver Steuerveranlagung maximal 350'000 Franken betragen. Da im Unterschied zu Bausparprämie die Antragstellenden bereits Eigentümer einer Liegenschaft sind, wird dies mit einer Erhöhung der Vermögensobergrenze um 200'000 Franken (=Median-Steuerwert für Gebäude und Boden für das Jahr 2018) berücksichtigt.

Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen:	Auf Basis von Auswertungen der Anträge aus den vergangenen Jahren, kombiniert mit Simulationen zu den Einkommens- und Vermögensobergrenzen für das Jahr 2019 wird mit jährlich rund 300 Prämienauszahlungen mit einem durchschnittlichen Förderbeitrag von knapp 10'000 Franken gerechnet. Abklärungen mit dem Bund haben ergeben, dass dieser analog zum Energiepaket die Finanzierung zu 60 % mitträgt, so dass mit jährlichen Ausgaben für den Kanton von rund 1,2 Millionen Franken zu rechnen ist. In dieser Zahl nicht berücksichtigt ist eine zusätzliche Mengenausweitung, welche die durchschnittliche Verdoppelung der Förderbeiträge auslösen könnte.
Leistungserbringung und erwarteter Aufwand:	<ul style="list-style-type: none"> - Die Leistungserbringung erfolgt durch das Amt für Umweltschutz und Energie (AUE). - Rund 0,5 h pro Gesuch, d. h. 150 * CHF 140.– = CHF 21'000.–. Dies entspricht ca. 0,7 % des gesamten Mitteleinsatzes (= CHF 21'000 / kantonale Mittel und Globalbeiträge des Bundes von CHF 2,9 Mio.) für die Energieprämie. Die Aufwandschätzung berücksichtigt, dass bei einem bestimmten Anteil von Gesuchen zusätzliche Abklärungen und Nachforderungen zu den zu prüfenden Förderkriterien nötig sein werden und die Verfügung sowie die Verbuchung der finanziellen Beträge komplexer wird. - Für den Vollzug der Energieprämie muss das heutige Gesuchportal angepasst werden. Dafür ist mit einem einmaligen Programmieraufwand von 25'000 bis 50'000 Franken zu rechnen.

5.2. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus / Umsetzung Initiative «Wohnen für alle»

5.2.1. Beratung

Beschreibung der Leistung:	<p>Der Kanton berät Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (OgW) im Hinblick auf Kauf, Projektierung von Neu-, Um- und Ausbauten, Sanierung von Mietwohnraum oder zwecks Entwicklung und Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur.</p> <p>Er kann diese Leistung an Dritte delegieren (so vorgesehen).</p>
Zu erfüllende Voraussetzungen:	Das Objekt muss in BL liegen (Projektberatung) bzw. die OgW in BL domiziliert sein (Organisationsberatung).
Finanzielle Steuerung:	Über eine Leistungsvereinbarung mit einer beratenden Drittorganisation, welche über die entsprechenden Kompetenzen verfügen muss (z.B. regionaler OgW-Dachverband).
Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen:	<p>Es handelt sich um ein neues Instrument, das sich zuerst etablieren muss. Anzahl und Umfang der Beratungen sind schwierig abzuschätzen.</p> <p>Die Abrechnung mit dem Kanton erfolgt aufgrund effektiver Beratungsstunden (mit Kostendach pro Fall). Nach Rücksprache mit dem Dachverband Wohnbaugenossenschaft NWCH wird für den Kanton mit Ausgaben von 25'000 Franken gerechnet.</p>
Leistungserbringung und erwarteter Aufwand:	Je nach Anforderungen an die Drittorganisation, Vertragsdauer und Auftragssumme ist eine Direktvergabe möglich. Ansonsten erfolgt der Auftrag im Rahmen eines Einladungsverfahrens. Noch offen ist, durch welche Dienststelle die Umsetzung erfolgen soll.

5.2.2. Projektentwicklungsdarlehen

Beschreibung der Leistung:	Über eine Bürgschaft ermöglicht der Kanton, dass OgW zinsvergünstigte Darlehen erhalten, um Projekte (Neu-/Um-/Ausbau, Sanierung oder Kauf von Mietwohnraum) zu entwickeln.
Zu erfüllende Voraussetzungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Das Projekt liegt in BL. - Je nach Projekt Kriterien betr. Kostenlimiten, Nachhaltigkeit, architektonische Qualität sowie wohnpolitische Kriterien.
Finanzielle Steuerung:	<p>Der Kanton bürgt für eine Drittorganisation, welche über die entsprechenden Kompetenzen verfügt (z.B. regionaler OgW-Dachverband), so dass diese einmalig oder in Teilbeträgen ein Darlehen von maximal 2,5 Millionen Franken aufnehmen und an einzelne OgW erteilen kann.</p> <p>In der Leistungsvereinbarung mit der Drittorganisation werden die Kriterien für die Darlehensvergabe festgehalten und für welche Fälle der Kanton bürgt.</p>
Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen:	<p>Es handelt sich um ein neues Instrument. Der Umfang der Nachfrage ist schwierig zu beurteilen.</p> <p>Finanzielle Auswirkungen hätte diese Massnahme nur dann, wenn es zu einem Darlehensausfall käme und der Kanton dafür solidarisch bürgen müsste.</p>
Leistungserbringung und erwarteter Aufwand:	Je nach Anforderungen an die Drittorganisation, Vertragsdauer und Auftragssumme ist eine Direktvergabe möglich. Ansonsten erfolgt der Auftrag im Rahmen eines Einladungsverfahrens. Noch offen ist, durch welche Dienststelle die Umsetzung erfolgen soll.

5.2.3. Erwerb und Abgabe von Grundstücken im Baurecht

Beschreibung der Leistung:	Der Kanton räumt OgW ein Baurecht an kantonseigenen Grundstücken ein und erwirbt hierfür zusätzlich zu den bereits bestehenden auch neue Grundstücke.
Zu erfüllende Voraussetzungen:	<ul style="list-style-type: none"> - Auflagen zu Kostenlimiten und zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität sowie wohnpolitische Auflagen (wirtschaftliche Grundsätze, Ausschöpfung des vorhandenen Nutzungspotenzials, architektonisch gute Qualität und energetisch zeitgemässer Standard). - Bei Mietobjekten: Mietzins nach dem Grundsatz der Kostenmiete und OgW-Reglement, das die genannten Auflagen konkretisiert und Umsetzung darlegt.
Finanzielle Steuerung:	<ul style="list-style-type: none"> - Der Kanton sieht bei der Festlegung des massgeblichen Baurechtzinssatzes einen Abschlag vor. Die Kosten des Kantons bestehen in allfälligen Abschlägen auf den marktüblichen Baurechtzinssatz und werden objektweise geprüft. - Zur Ausgestaltung der Baurechtsverträge erlässt der Regierungsrat ein Reglement.
Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen:	Aktuell bewirtschaftet der Kanton (HBA) rund 10 Baurechtsverträge mit Wohnbauförderungscharakter (ca. 2/3 im ländlichen Gebiet, ca. 1/3 im stadtnahen Gebiet). Der Förder-Charakter ist in den bestehenden Verträgen noch unterschiedlich stark und bindend ausgeprägt.

	<p>Grobe Berechnungen zeigen für den heutigen Landparzellenbestand im Finanzvermögen des Kantons ein Potential von rund 2'300 Wohnungen, die im Baurecht abgegeben werden könnten. Die Parzellen verteilen sich über das gesamte Kantonsgebiet, in Wohnzonen \geq W2 und sind mehrheitlich bereits erschlossen.</p> <p>In den ersten Jahren soll der Schwerpunkt der Arbeiten auf der Realisierung dieses Potenzial liegen. Für die Umsetzung wird von einem Zeitraum von fünf bis gut zehn Jahren ausgegangen. Parallel dazu soll auch schon eine Drittorganisation damit beauftragt werden, Grundstücke zu eruieren, die sich als zusätzliche Baurechtsareale eignen.</p> <p>Die (kalkulatorischen) Kosten bestehen aus dem Abschlag zum marktüblichen Baurechtszins. Dieser erfolgt jeweils im Einzelfall und je nach Umsetzung der Prüfkriterien (Bonität, Erfüllung von Auflagen gem. Baurechtsreglement).</p> <p>Eine erste grobe Schätzung hat ergeben, dass bei idealen Bedingungen, also nach Realisierung aller vorhandenen Areale, neu Einnahmen von Baurechtszinsen von knapp 4,4 Millionen Franken erzielt werden können ($104'000\text{m}^2 \times \text{CHF } 1'300.-/\text{m}^2 \times 3,25\%$). Je nach Erfüllung der Auflagen soll ein entsprechender Zinsabschlag erteilt werden. Würde dieser durchschnittlich 1 % betragen, entstünden dadurch Mindereinnahmen von rund 1,35 Millionen Franken pro Jahr. In der hier unterbreiteten Vorlage wird davon ausgegangen, dass die Inwertsetzung der Baurechtsgrundstücke linear erfolgt und bis in zehn Jahren rund 60 % realisiert sind. Das hat mit den offenen Fragen zu tun, ob für jedes Grundstück eine Nachfrage gefunden werden kann. Somit wird mit Mindereinnahmen von rund 810'000 Franken gerechnet, die rein finanzrechtlich als Ausgaben behandelt werden, auch wenn keine Geldflüsse entstehen.</p>
<p>Leistungserbringung und erwarteter Aufwand:</p>	<p>Die Leistungserbringung durch das HBA umfasst v.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - formale Prüfung des Baurechtsnehmers (Förderzweck, Bonität der Wohnbaugenossenschaft, Auflagen aus LV etc.) - Festlegung des Baurechtszinssatzes: situative Berechnung unter Einbezug der Ergebnisse Qualität der Überbauung, Dauer Baurechtsvertrag etc. - Verhandlung, Ausarbeitung & Abschluss Baurechtsvertrag - Bewirtschaftung Baurechtsverträge: Fristenkontrolle, Neuberechnung Baurechtszins aufgrund LIK, etc., Vertragsverlängerungen, etc. - Es wird von 1 FTE ausgegangen (135'000 Franken). <p>Betreffend Identifikation von geeigneten Grundstücken ist eine Zusammenarbeit mit einem Dritten vorgesehen. Je nach Anforderungen an die Drittorganisation, Vertragsdauer und Auftragssumme ist eine Direktvergabe möglich. Ansonsten erfolgt der Auftrag im Rahmen eines Einladungsverfahrens.</p>

5.3. Altersgerechtes Wohnen

Im Unterschied zum Gesetzesentwurf vom 2019 wurden insbesondere neu spezifische Massnahmen im Bereich des altersgerechten Wohnens aufgenommen. Die beiden folgenden Massnahmen «Information und Beratung» sowie «Prämien für altersgerechte Umbauten» wurden vom Runden Tisch als Stossrichtung vorgegeben. Die Projektleitung erhielt den Auftrag, die Massnahmen und deren Umsetzung zu konkretisieren.

Zum besseren Verständnis, wie altersgerechte Umbauten möglichst wirksam und effizient gefördert werden können, wurden Gespräche mit Altersorganisationen in der Region, mit anderen Kantonen und mit dem Unternehmen «Wohnen im Alter» geführt. Letztere erhielt den Auftrag, die relevanten Überlegungen zum Thema in ein Papier zu fassen. Felix Bohn, Geschäftsführer des Unternehmens und Fachberater für alters- und demenzgerechtes Bauen, nimmt in diesem Papier (vgl. [Anhang](#)) eine breite Auslegeordnung zu den verschiedenen Dimensionen des Themas vor und leuchtet auch Ecken aus, die manchmal vergessen gehen.

Bohn verweist darauf, dass altersgerechtes Wohnen im Wesentlichen drei Komponenten beinhaltet: eine gesundheitliche, eine soziale und eine bauliche. Bei der gesundheitlichen Komponente lägen bei Menschen im Alter typischerweise mehrere Krankheitsbilder gleichzeitig vor (Multimorbidität). Auch ändere sich der Gesundheitszustand, die Mobilität und Autonomie bei älter werdenden Menschen viel schneller als bei jüngeren. Diesem zweiten Faktor gilt es gemäss Bohn, bei der Wohnberatung und Wohnraumanpassung bei älteren Menschen besondere Beachtung zu schenken. Auf der Basis seines Erfahrungsschatzes leitet er weiter ab, dass die zentralen Faktoren für das Wohnen im Alter der Zugang zu Haus und Wohnung sowie der Sanitärraum sind: *«Natürlich sind andere Faktoren wie die Küche, das Schlafzimmer oder ein Balkon auch wichtig. Aber ein Mahlzeitdienst kann das Essen bringen; ein Wasserkocher oder eine mobile Kochplatte können irgendwo in der Wohnung aufgestellt werden. Ist das Schlafzimmer nur über eine Treppe erreichbar, kann das Bett auch im Büro im Erdgeschoss aufgestellt werden. Wenn aber das Badezimmer im Obergeschoss liegt – was gerade bei Einfamilienhäusern oft der Fall ist – so ist die selbständige Körperpflege bei einer starken Gehbehinderung nicht mehr möglich, auch wenn die Mobilität das Wohnen auf einer Ebene noch möglich machen würde. Hilfe annehmen bei intimen Verrichtungen ist schon ausserordentlich schwierig und einschneidend. In der Regel zwingt die Unerreichbarkeit des Badezimmers aber zum Auszug. Gleiches gilt, wenn das Haus oder die Wohnung behinderungsbedingt nicht mehr erreicht werden können.»*

Auf der Basis dieser Überlegungen wurden die beiden nachfolgenden Instrumente ausgelegt. Während die Informations- und Beratungsleistungen thematisch bewusst breit gehalten und einem breiteren Publikum zugänglich sein sollen, liegt bei der finanziellen Unterstützung von altersgerechten Umbauten der Fokus auf den erwähnten Bereichen «Zugang» und «Sanitärraum» und ist auch der Kreis der direkten Nutzniessenden auf das selbst genutzte Wohneigentum, natürliche Personen als Eigentümer/innen von Mehrfamilienhäusern mit maximal acht Mietwohneinheiten sowie Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für maximal acht Mietwohneinheiten pro Siedlung eingeschränkt. Diese Abgrenzung erfolgt mit der Absicht, dass die öffentliche Hand keine institutionellen Immobilienentwickler und -investoren unterstützt. In diesem Segment soll der Markt spielen und können die zusätzlichen Investitionen in der Regel dank der Grösse der Unternehmen und der dadurch möglichen Skaleneffekten auch amortisiert werden.

Die im Folgenden getroffenen Annahmen zu Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen betreffend eine mögliche Inanspruchnahme der Dienstleistungen «Information und Beratung» sowie «Prämie für altersgerechte Umbauten» können mangels Erfahrungswerten nur sehr grob geschätzt werden. Da es sich um eine Pionierarbeit handelt, können auch keine Vergleichswerte aus anderen Kantonen herangezogen werden. Gegebenenfalls ist also eine Schärfung / Anpassung der Rahmenbedingungen erst nach einer gewissen Laufzeit (Pilotphase) möglich.

5.3.1. Information und Beratung

Beschreibung der Leistung:	<p>Der Kanton fördert die Information und die Beratung zum altersgerechten Wohnen in bestehendem Wohnraum.</p> <p>Die Information erfolgt durch Veranstaltungen oder Publikationen.</p> <p>Die Beratung umfasst eine Beurteilung der bestehenden Wohnsituation, Hinweise auf Verbesserungspotential sowie die Beratung bzw. Beurteilung im Hinblick auf allfällige altersgerechte Umbauten.</p>
Zu erfüllende Voraussetzungen:	<p>Die Zielgruppe bei der Beratung ist bewusst breit gewählt: Mieter/innen, Bewohner/innen von selbst genutztem Wohneigentum, natürlichen Personen mit Eigentum von maximal acht Mietwohneinheiten und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.</p>
Finanzielle Steuerung:	<p>Für Informationsveranstaltungen soll ein jährliches Budget zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Bei den Beratungsleistungen ist zuerst zu klären, wie diese Leistungen in die bereits bestehende Landschaft von Dienstleistungen zu Gunsten von Menschen im Alter einzubetten ist und wer die Leistungen erbringt.</p>
Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen:	<p>Die Kosten für Informationsleistungen werden pro Jahr auf rund 50'000 Franken geschätzt.</p> <p>Die Kosten für Beratungsleistungen werden pro Jahr auf maximal 100'000 Franken geschätzt.</p> <p>Da es sich um zwei neue Instrumente handelt ist davon auszugehen, dass insbesondere bei den Beratungen zu Beginn die Nachfrage kleiner ist und mit der Zeit steigen wird.</p>
Leistungserbringung und erwarteter Aufwand:	<p>Wer (Amt für Gesundheit [AfG] oder Dritte) die Informations- und Beratungsleistungen erbringt, soll parallel zur laufenden Vernehmlassung abgeklärt werden. Hierzu findet am 23. Juni 2022 eine Partizipationsveranstaltung mit den regionalen Altersverbänden, den Leistungserbringer/innen und den Vertretungen der Versorgungsregionen statt. Ziel ist es, eine optimale Einbettung dieser Massnahme in die bestehende Landschaft der Beratungsangebote zu finden.</p> <p>Für die Sicherstellung der verwaltungsinternen Arbeiten wird von einem Betrag von 30'000 Franken ausgegangen (Annahme: 0,2 FTE bzw. 1 Tag / Woche).</p>

5.3.2. Prämie für altersgerechte Umbauten

Beschreibung der Leistung:	<p>Der Kanton gewährt Prämien für altersgerechte Umbauten im Bereich der Erschliessung und der sanitären Anlagen von bestehendem Wohnraum im Kanton BL.</p> <p>Die Förderbereiche umfassen die Gebäudeerschliessung Aussenraum, die vertikale Erschliessung des Wohnraums; Türen, Toiletten, Badewannen und Duschen.</p> <p>Die konkreten Fördermassnahmen (Handlauf, Hebebühne, Treppenlift, bodenebene Duschen etc.) sind im Anhang zur Verordnung abschliessend aufgezählt. Mit Blick auf die teilweise grosse Wirkung von einfachen bzw. günstigen Massnahmen wurde die Grenze zwischen rein</p>
----------------------------	--

	<p>baulichen Massnahmen und der Installation von Hilfsmitteln bewusst nicht allzu trennscharf vorgenommen.</p>
<p>Zu erfüllende Voraussetzungen:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzniessende sind <ul style="list-style-type: none"> > Bewohner/innen von selbst genutztem Wohneigentum, > natürliche Personen als Eigentümer/innen von maximal acht Mietwohneinheiten sowie > Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für Siedlungen mit maximal 8 Mietwohneinheiten.. - Die Begrenzung auf die Kreise der Nutzniessenden geht von der Überlegung aus, dass institutionelle und gewinnorientierte Akteure auf dem Immobilienmarkt keine Unterstützung des Staates benötigen. - Mindestens eine Bewohnerin oder ein Bewohner von selbst genutztem Wohneigentum oder von einer Mietwohneinheit muss das ordentliche Rentenalter erreicht haben. - Bei Bewohner/innen von selbst genutztem Wohneigentum gelten Einkommens- und Vermögensobergrenzen pro Haushalt. - Die Prämie wird ausgerichtet, wenn jeweils für den/die Bewohner/in ein spezifischer Bedarf nachgewiesen wird.
<p>Finanzielle Steuerung:</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Prämie beträgt 20 % der altersbedingten Umbaukosten respektive maximal 10'000 Franken pro Haushalt (selbst genutztes Wohneigentum) resp. pro Wohneinheit (MFH und OgW). - Für EL-Bezüger/innen beträgt die Prämie 80 % der altersbedingten Umbaukosten respektive maximal 40'000 Franken pro Haushalt. - Das Zwischentotal der Einkünfte gemäss definitiver Steuerveranlagung darf maximal 90'000 Franken betragen. Diese Obergrenzen liegen bei 60 % der Obergrenzen der Bauspar- und der Energiesparprämie. Der Abschlag von 40 % beruht auf der einfachen Überlegung, dass mit der 1. und der 2. Säule das Ziel angestrebt wird, ein Renteneinkommen von rund 60 % des letzten Lohnes zu erreichen. - Das Total der Vermögenswerte gemäss definitiver Steuerveranlagung darf analog zur Energieprämie maximal 350'000 Franken betragen. Damit wird auch hier berücksichtigt, dass viele Personen im AHV-Alter einen Teil der Rente ausbezahlt erhalten und / oder auch Liegenschaften im Eigentum haben.
<p>Mengengerüst und finanzielle Auswirkungen:</p>	<p>Eine Abschätzung der finanziellen Auswirkungen ist schwierig. Es handelt sich um eine neue Fördermassnahme. Zudem sind die Förderbeiträge bewusst differenziert, machen aber auch eine Berechnung umso schwieriger.</p> <p>Gemäss Sozialversicherungsanstalt Basel-Landschaft lebten zum Zeitpunkt Ende März 2022 im Kanton rund 427 Personen in selbstgenutztem Wohneigentum und bezogen Ergänzungsleistungen.</p> <p>Auf der Basis der obigen Informationen und der vereinfachten Annahme, dass nach ersten Anlaufjahren jährlich rund 60 altersgerechte Umbauten im Kanton mit einem durchschnittlichen Betrag von 5'000 Franken unterstützt werden, ergeben sich jährliche Kosten von rund 300'000 Franken.</p>

Leistungserbringung und erwarteter Aufwand:	Der Aufwand für die Prüfung der Unterlagen und die Freigabe wird mit rund 0,2 FTE bzw. CHF 30'000.– / Jahr geschätzt.
---	---

6. Stellungnahme Initiativkomitee betreffend Rückzug «Wohnen für alle»

Mit Brief vom 29. April 2022 hat das Initiativkomitee «Wohnen für alle» gegenüber dem Regierungsrat Folgendes festgehalten: «*Hiermit erklärt das Initiativkomitee der Initiative «Wohnen für alle!», dass es die nichtformulierte Initiative «Wohnen für alle!» zurückzieht. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Landrat das Wohnbauförderungsgesetz gemäss Vernehmlassungsvorlage mindestens mit einer 4/5 Mehrheit verabschiedet, ohne es in seinem Kerngehalt zu ändern, und ohne dass jemand das Referendum dagegen ergreift*». Auf Anfrage hat das Initiativkomitee schriftlich bestätigt, dass die im Nachgang zur Vernehmlassung vorgenommenen Anpassungen den Kerngehalt der Vernehmlassungsvorlage nicht verändert haben.

7. Exkurs Zusatzverbilligungen

Das geltende Recht kennt das Förderinstrument der kantonalen Zusatzverbilligung, um wirtschaftlich schwächere Haushalte mit einer individuellen Verbilligung der Wohnkosten zu entlasten. Zur Gewährung einer kantonalen Zusatzverbilligung müssen zum einen Belegungsvorschriften sowie Einkommens- und Vermögenslimiten eingehalten werden. Zum andern wird eine kantonale Zusatzverbilligung nur unter der Voraussetzung zugesprochen, dass für eine sogenannte WEG-Wohnung – d.h. für eine Wohnung, die auf der Basis des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes des Bundes vom 4. Oktober 1974 (WEG; [SR 843](#)) unterstützt wird – eine Bundeshilfe ausgerichtet wird (§ 2 Abs. 1 Bst. a Ziff. 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung ([SGS 842](#)) und § 3 Abs. 1 des Dekrets über die Wohnbau- und Eigentumsförderung ([SGS 842.1](#))).

WEG-Geschäfte haben eine Laufzeit von in der Regel 25 Jahren. Im Kanton Basel-Landschaft hat der Bund die letzten Verträge für WEG-Wohnungen im Jahr 1997 abgeschlossen, weshalb die Bundesförderung ab Mitte 2022 im Kanton Basel-Landschaft wegfallen wird. Das Förderinstrument der kantonalen Zusatzverbilligung findet aus diesem Grund keinen Eingang mehr in den Entwurf des neuen Gesetzes über die Wohnbauförderung.

Gemäss aktuellem Informationsstand plant der Bund in diesem Bereich derzeit keine Anschlusslösung.

8. Erläuterungen zum Gesetzesentwurf

8.1. Allgemeines

Mit dieser Vorlage schlägt der Regierungsrat eine Totalrevision des Gesetzes vom 29. Januar 1990 über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (nachfolgend: Gesetz) vor. Gleichzeitig soll über die Totalrevision der dazugehörigen Verordnung (nachfolgend: Verordnung; [SGS 842.11](#)) informiert und das bestehende Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (nachfolgend: Dekret) aufgehoben werden. Das Dekret enthält vornehmlich Ausführungsbestimmungen zur kantonalen Zusatzverbilligung, die infolge Wegfalls der ihr zugrundeliegenden Bundesförderung für die neue Gesetzgebung nicht mehr relevant sind. Andere Bestimmungen des Dekrets erscheinen mit Blick auf die inhaltliche Neukonzipierung der kantonalen Wohnbauförderungsgesetzgebung überholt und werden entweder gestrichen oder in angepasster Form auf Gesetzes- oder Verordnungsstufe aufgenommen. Angestrebt wird ein leserfreundliches und übersichtliches Gesetz (nachfolgend: E-WBFG), das die künftigen Schwerpunkte der kantonalen Wohnbauförderung strukturiert widerspiegelt.

Dort wo möglich und sinnvoll, wird in den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen des E-WBFG auch auf die revidierte Verordnung über die Wohnbauförderung (nachfolgend E-WBFGV) verwiesen.

Die neue Gesetzgebung zur kantonalen Wohnbauförderung soll am 1. Januar 2024 in Kraft treten. Es ist vorgesehen, das Jahr 2023 nach der landrätlichen Beratung und einer allfälligen Volksabstimmung für die Organisation des Vollzugs und die Ausarbeitung von Leistungsvereinbarungen zu nutzen und auf eine (rückwirkende) Inkraftsetzung bereits im Verlauf des Jahres 2023 zu verzichten.

8.2. Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

8.2.1. Allgemeine Bestimmungen

Die in Kapitel 1 enthaltenen allgemeinen Bestimmungen halten insbesondere die Fördergrundsätze der kantonalen Wohnbauförderung fest, enthalten Begriffsdefinitionen und klären das Verhältnis der kantonalen Förderinstrumente zu Massnahmen des Bundes und der Gemeinden. Sie bilden die Grundlage für die nachfolgenden Kapitel des Gesetzesentwurfs.

§ 1 Fördergrundsätze

§ 1 Abs. 1 E-WBFG beschreibt den Gesetzeszweck mit der Förderung von Wohnraum im Kanton Basel-Landschaft für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen und lehnt sich damit an die Formulierung von § 1 Abs. 1 des geltenden Gesetzes an.

In § 1 Abs. 2 Bst. a-d E-WBFG sind die vier Förderbereiche der geplanten Gesetzgebung festgehalten:

- Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum,
- energetische Massnahmen an selbst genutztem Wohneigentum,
- Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger und
- altersgerechtes Wohnen.

Den Leitgedanken von § 1 Abs. 1 E-WBFG fortgeführt, stellt § 1 Abs. 3 E-WBFG klar, dass die kantonalen Leistungen nicht für Zweitwohnsitze oder Ferienwohnungen beansprucht werden können.

§ 2 Zweckerhaltung

Bei § 2 Abs. 1 E-WBFG handelt es sich um eine neue Bestimmung, mit welcher verdeutlicht wird, dass die kantonale Förderung zu keinen anderen Zwecken als für den geförderten Wohnraum verwendet werden darf.

Eine Zweckentfremdung kann gemäss § 2 Abs. 2 E-WBFG in zweierlei Hinsicht erfolgen, nämlich durch

- 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).

Zu den Zweckerhaltungskontrollen siehe § 18 E-WBFG.

§ 3 Begriffe

Auch § 3 E-WBFG ist neu und dient der Zusammenführung und Klärung von verschiedenen Begriffen der Wohnbauförderungsgesetzgebung.

Neben der Definition des Wohnraums in § 3 Abs. 1 E-WBFG und des Wohneigentums in § 3 Abs. 2 E-WBFG wird in § 3 Abs. 3 E-WBFG der Begriff des gemeinsamen Haushalts umschrieben: Grundsätzlich wird die Definition des Bundesamts für Statistik zugrunde gelegt und auf die Gesamtheit aller Bewohnerinnen und Bewohner derselben Wohneinheit unabhängig von der

Wohn- und Lebensform abgestellt. Durch die Spezifikation auf Familien- und Einpersonenhaushalte erstreckt sich die Begriffsumschreibung im Kontext der Wohnbauförderung allerdings nicht auf Wohngemeinschaften.

Die Beschreibung des Kindsbegriffs in § 3 Abs. 4 E-WBFG ist relevant im Hinblick auf die Berechnung von Einkommens- und Vermögenslimiten bei den drei vorgesehenen kantonalen Prämien für Bausparen, Energiemassnahmen und altersgerechte Umbauten.

Die Anforderungen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss § 3 Abs. 5 E-WBFG wurden aus der per 1. Mai 2020 aufgehobenen Verordnung über Förderbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (alt [SGS 842.15](#)) überführt.

§ 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 Zusammenschluss von §§ 4 und 5 des geltenden Gesetzes, wobei die Inhalte von § 4 Abs. 2 und 3 des geltenden Gesetzes mangels aktueller Relevanz gestrichen wurden.

8.2.2. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums

In Kapitel 2 des Gesetzesentwurfes wird mit der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums eine der beiden Hauptförderstossrichtungen von § 106a KV aufgenommen. Gestützt auf § 106a Abs. 4 KV sind zwei Förderinstrumente vorgesehen:

- die Ausrichtung einer Bausparprämie als Anreiz zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen für den erstmaligen entgeltlichen Erwerb von Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft sowie
- die Ausrichtung einer Energieprämie zur Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehendem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft.

Bausparprämie

§ 5 Bausparprämie

Zur Förderung des erstmaligen entgeltlichen Erwerbs oder Baus von selbst genutztem Wohneigentum wird in § 5 Abs. 1 E-WBFG das heute schon bekannte Förderinstrument der Bausparprämie aufgenommen. Die Bausparprämie wird nach Einzug in das selbst genutzte Wohneigentum einmal pro Haushalt gewährt (§ 5 Abs. 2 E-WBFG).

Verglichen mit § 2 Abs. 1 Bst. c des geltenden Gesetzes und § 7 des Dekrets, werden die Förderkonditionen neu definiert: So wird die Bausparprämie nicht mehr wie bisher aus einer Verdoppelung des Zinsbonus' von Bausparmodellen berechnet, denn diese Ausgestaltung ist angesichts des aktuell immer noch tiefen Zinsumfeldes nicht mehr attraktiv und führt zu niedrigen Beitragsleistungen. Vielmehr richtet sich die vom Kanton Basel-Landschaft geleistete Bausparprämie neu an absoluten Beträgen aus: § 1 Abs. 1 E-WBFG sieht vor, dass die Bausparprämie 20 % der einbezahlten Sparrücklagen beträgt, wobei der kantonale Maximalbeitrag bei 25'000 Franken plafoniert ist. Liegen zwei Sparverträge vor, sind für die Berechnung der Bausparprämie die höheren Sparrücklagen massgebend (§ 1 Abs. 2 E-WBFG).

Die im Vergleich zur geltenden Gesetzgebung um 5'000 Franken erhöhte Maximalprämie entspricht aufgrund des neuen Berechnungssystems rund einer Verfünffachung der in den letzten zehn Jahren durchschnittlich pro Gesuch ausgerichteten Unterstützungsbeiträge.

Die §§ 3-4 E-WBFV regeln die Meldung von Sparverträgen, die Gesuchseinreichung und Auszahlung der Bausparprämie. Die Zuständigkeit für den Vollzug wird im Verlaufe des Jahres 2023 festgelegt.

§ 6 Voraussetzungen

Eine Bausparprämie wird gemäss § 6 Abs. 1 Bst. a-e E-WBFG gewährt, wenn (kumulativ):

- für mindestens fünf bis maximal zehn Jahre Sparrücklagen bei einem anerkannten schweizerischen Finanzinstitut geäufnet werden,
- die Sparrücklagen von Personen geäufnet werden, die volljährig sind und bei Abschluss des Sparvertrags seit mindestens zwei Jahren ihren Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft haben,
- bei Abschluss des Sparvertrags Einkommen und Vermögen eine bestimmte Höhe nicht übersteigen,
- ein Mindestsparbetrag von 50'000 Franken geäufnet wird und
- die Sparrücklagen innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der maximalen Spardauer zweckgemäss verwendet werden.

Die in § 6 Abs. 1 Bst. a E-WBFG festgehaltene Mindestspardauer von fünf Jahren entspricht dem heutigen Erfordernis einer Mindestlaufzeit des Bausparvertrags von 60 Monaten (§ 7 Abs. 1 des Dekrets). Neu sieht der Gesetzesentwurf auch eine Maximalspardauer von zehn Jahren sowie das Entfallen der Bausparprämie vor, wenn die Sparrücklagen nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf der Maximalspardauer zweckgemäss verwendet werden. Diese zeitlichen Vorgaben sollen die Verbindlichkeit des Sparvorhabens und die Realisierungsrate steigern. Sie dienen zudem der Planungssicherheit bei der Budgetierung der benötigten Mittel.

Die in § 6 Abs. 1 Bst. c E-WBFG vorgesehenen Einkommens- und Vermögenslimiten sollen Mitnahmeeffekte einschränken und die Bausparprämie im Sinne von § 1 Abs. 1 E-WBFG Bevölkerungskreisen in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen vorbehalten. Gestützt auf § 2 Abs. 1 E-WBFV dürfen gemäss definitiver Steuerveranlagung des Abschlussjahrs des Sparvertrags für den gemeinsamen Haushalt das Zwischentotal der Einkünfte 150'000 Franken und das Total der Vermögenswerte 150'000 Franken nicht übersteigen. Dabei werden die Einkünfte von im gemeinsamen Haushalt lebenden minderjährigen Kindern und von Kindern in Ausbildung bis zum vollendeten 25. Altersjahr nicht angerechnet (§ 2 Abs. 2 E-WBFV).

§ 7 Rückerstattung

Bereits heute sieht § 7 Abs. 3 des Dekrets vor, dass die kantonale Bausparprämie zurückzuerstatten ist, wenn das Eigentum vor zehn Jahren nach deren Ausrichtung veräussert wird. Ausnahmen können vom Regierungsrat beschlossen werden und sind aktuell in § 8 Abs. 2 der Verordnung vorgesehen.

Gemäss § 7 Abs. 1 E-WBFG wird die grundsätzliche Pflicht zur Rückerstattung von Bausparprämien bei Veräusserung oder Zweckentfremdung des selbst genutzten Wohneigentums auf fünf Jahre verkürzt. Laut § 7 Abs. 2 Bst. a E-WBFG wird neu auf eine Rückerstattung verzichtet, wenn der Verkaufserlös innerhalb von einem Jahr erneut für den Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft verwendet wird. § 7 Abs. 2 Bst. b E-WBFG enthält weitere Ausnahmen von der Rückerstattungspflicht (Tod, Scheidung, gerichtliche Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, Invalidität oder beruflich bedingter Wohnortwechsel), die alternativ erfüllt sein müssen. Es ist davon auszugehen, dass mit der neuen Regelung die Rückerstattungsfälle zurückgehen werden.

Energieprämie

§ 8 Energieprämie

§ 8 Abs. 1 E-WBFG sieht als neues Instrument zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums im Kanton Basel-Landschaft die Möglichkeit zur Ausrichtung einer Energieprämie vor. Der Erhalt einer Energieprämie ist nicht nur bei erstmalig erworbenem Wohneigentum möglich. Eine allfällige gleichzeitige Beantragung einer Bausparprämie ist möglich. Die Energieprämie wird gemäss § 8 Abs. 2 E-WBFG pro Liegenschaft gewährt. Sie kann bis zu einem bestimmten Maximalbetrag mehrmals für unterschiedliche Fördergegenstände gewährt werden (§ 8 Abs. 3 E-WBFG).

Gemäss § 5 Abs. 1 E-WBFV beträgt die Energieprämie 20 % der massnahmespezifisch eingesetzten Mittel respektive maximal 25'000 Franken. Gestützt auf § 5 Abs. 2 E-WBFV wird die Energieprämie bei Erfüllen der wohnbauförderungsspezifischen Voraussetzungen mit einem Förderbeitrag nach Baselbieter Energiepaket kumuliert und darf wegen Fördervorgaben des Bundes mit diesem zusammen 50 % der massnahmespezifisch eingesetzten Mittel nicht übersteigen.

Die Energieprämie wird gemäss § 7 Abs. 1 E-WBFV für Fördergegenstände gemäss der Energieförderverordnung ausgerichtet. Dabei müssen die Bedingungen und Auflagen gemäss der Energieförderverordnung eingehalten werden (§ 7 Abs. 2 E-WBFV). Mit dieser Regelung wird eine Konsistenz zum Baselbieter Energiepaket erreicht, dessen Förderprogramm von Seiten der Branche sowie von den Gebäudeeigentümern akzeptiert und mitgetragen wird. Das Baselbieter Energiepaket umfasst derzeit zwölf Fördertatbestände aus den Bereichen

- Gebäudesanierung mit Einzelmassnahmen (Wärmedämmung, Stückholz-, Automatische-Holzfeuerung, Wärmepumpen, Solaranlagen oder Anschluss an ein Fernwärmenetz),
- umfassende Gebäudesanierung ohne Etappierung (Sanierung mit Minergie-Zertifikat, Bonus für Gebäudehülleneffizienz),
- Neubauten (mit Minergie-P/A/Eco-Zertifikat) oder
- Wärmenetzprojekte.

Durch den Verweis auf die Energieförderverordnung werden künftige energierechtlich angezeigte Anpassungen und Erweiterungen des Förderkatalogs in der wohnbaurechtlichen Förderung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen miterfasst. Die Gleichschaltung mit der kantonalen Energiegesetzgebung setzt weitere finanzielle Anreize für entsprechende Investitionen und hat die grösstmögliche Hebelwirkung beim Erhalt von Bundesmitteln aus der CO₂-Abgabe.

Gestützt auf §§ 8-10 E-WBFV ist das AUE zuständig für den Vollzug. Dadurch können administrative und fachliche Synergien mit dem Vollzug des Baselbieter Energiepakets genutzt werden. Damit werden die beiden Programme nun inhaltlich und prozessual verknüpft, aber unterschiedlich finanziert. Das ist bei der Debatte über eine neue Ausgabenbewilligung für eine nächste Phase des Baselbieter Energiepakets zu berücksichtigen.

§ 9 Voraussetzungen

Eine Energieprämie wird gemäss § 9 Abs. 1 Bst. a-c E-WBFG gewährt, wenn (kumulativ):

- die Begünstigten volljährig sind und spätestens nach Abschluss der Arbeiten ihren Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft haben,
- Einkommen und Vermögen beim Einreichen des Gesuchs eine bestimmte Höhe nicht übersteigen und
- finanzielle (Eigen- oder Fremd-) Mittel in der Höhe von mindestens 2'500 Franken eingesetzt werden.

Gemäss § 6 Abs. 1 E-WBFV gilt dieselbe Einkommenslimite wie für den Erhalt einer Bausparprämie, d.h. maximal ein Zwischentotal der Haushaltseinkünfte von 150'000 Franken. Das Total der Vermögenswerte wurde auf 350'000 Franken pro Haushalt angehoben und damit dem Umstand Rechnung getragen, dass im Unterschied zur Bausparprämie die Begünstigten bereits

Eigentümer einer Liegenschaft sind. Massgeblich bei der Energieprämie ist die definitive Steuerveranlagung des Vor-Vorjahres. Wie bei der Bausparprämie werden die Einkünfte von im gemeinsamen Haushalt lebenden minderjährigen Kindern und von Kindern in Ausbildung bis zum vollendeten 25. Altersjahr nicht angerechnet (§ 6 Abs. 2 E-WBFV).

Im Unterschied zur Bausparprämie werden die Erfüllung einer zweijährigen Wohnsitzpflicht im Kanton Basel-Landschaft sowie die Erfüllung einer Mindest- und Maximalspardauer für den Erhalt einer Energieprämie nicht vorausgesetzt. Auf diese Weise können einerseits auch Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, die erst nach der Sanierung einer Liegenschaft einziehen und ihren Wohnsitz in den Kanton Basel-Landschaft verlegen, von der Energieprämie profitieren und andererseits Verzögerungen bei der Realisierung von energetischen Massnahmen vermieden werden. Es ist im Sinne der Energiepolitik des Kantons Basel-Landschaft, wenn solche Massnahmen bei entsprechender Liquidität sofort umgesetzt werden können.

8.2.3. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Kapitel 3 des Gesetzesentwurfes widmet sich der zweiten Förderstossrichtung von § 106a KV und einer Forderung der Initiative «Wohnen für alle»: der Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger. Neu sind drei Förderinstrumente vorgesehen:

- Beratung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus,
- verbürgte Darlehen für Projektentwicklungen sowie
- Erwerb und Abgabe von Grundstücken im Baurecht.

§ 10 Beratung

Das Beratungsangebot steht allen Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss Definition von § 3 Abs. 5 E-WBFG offen, die Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft kaufen, neu-, um- oder ausbauen oder sanieren (§ 10 Abs. 1 E-WBFG) oder die – sofern sie ihren Sitz im Kanton Basel-Landschaft haben – ihre Organisation weiterentwickeln und ihre Finanzstruktur nachhaltig gestalten möchten (§ 10 Abs. 2 E-WBFG).

§ 10 Abs. 3 E-WBFG sieht vor, dass der Regierungsrat eine geeignete Institution mit der Beratung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrauen kann. Diese muss über die notwendigen Fachkenntnisse und ein zielführendes Praxis-Knowhow verfügen. Die verwaltungsinterne Zuständigkeit für die Umsetzung wird im Verlaufe des Jahres 2023 festgelegt (§ 11 Abs. 1 E-WBFV).

§ 11 Verbürgte Darlehen für Projektentwicklungen

Künftig soll gemäss § 11 Abs. 1 E-WBFG die Projektentwicklung für den Neu-, Um- und Ausbau, die Sanierung sowie den Kauf von gemeinnützigem Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft mit zinsvergünstigten Darlehen ermöglicht werden. Ziel ist es, innovative Projekte von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereits in einer frühen Konzipierungsphase zu unterstützen und mögliche Finanzierungslücken bis zum Einsatz von künftigen Kapitalgebern zu überbrücken.

Mit der Darlehensvergabe können verschiedenen Zielsetzungen verbunden werden (§ 11 Abs. 2 E-WBFG): Die unterstützten Projekte sind in jedem Fall nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in Ausschöpfung des vorhandenen Nutzungspotenzials, in architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren (§ 13 Abs. 1 E-WBFV). Werden Projekte auf kantonseigenen Grundstücken geplant, werden die Darlehen mit weiteren Zielsetzungen zu Kostenlimiten und wohnpolitischen Zielsetzungen verbunden (§ 13 Abs. 2 E-WBFV). Die Zielsetzungen für Projektentwicklungen sind in solchen Konstellationen auf spätere Auflagen bei der Abgabe von kantonalen Grundstücken im Baurecht ausgerichtet, so dass diese möglichst

frühzeitig in die Planung einfließen können und eine inhaltlich konsistente Förderung erreicht werden kann (vgl. dazu § 12 Abs. 3 E-WBFG und § 15 E-WBFV).

Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Vergabe von Darlehen an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrauen (§ 11 Abs. 3 E-WBFG). Die verwaltungsinterne Zuständigkeit wird im Rahmen der Umsetzungsarbeiten definiert. § 12 Abs. 4 E-WBFV sieht eine Koordination und fachliche Unterstützung der Finanz- und Kirchendirektion vor.

Gemäss § 11 Abs. 4 E-WBFG trägt der Kanton das Ausfallrisiko der beauftragten Institution im Rahmen einer Bürgschaft. Verbürgt wird ein Darlehen von maximal 2,5 Mio. Franken, das einmalig oder in Teilbeträgen aufgenommen werden kann (§ 12 Abs. 1 E-WBFV). Die Bürgschaft wird in Form einer Solidarbürgschaft gewährt (§ 12 Abs. 2 E-WBFV).

§ 12 Erwerb und Abgabe von Grundstücken im Baurecht

Überall dort, wo im Kantonsgebiet gute Rahmenbedingungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau gegeben sind (z.B. Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Preisgestaltung, Unterstützung durch Standortgemeinde), sollen die entsprechenden räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten künftig besser genutzt werden. Aus diesem Grund fördert der Kanton neu die Schaffung von gemeinnützigem Mietwohnraum dadurch, dass er Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Baurecht an kantonseigenen Grundstücken einräumt (§ 12 Abs. 1 E-WBFG). Dabei sieht der Kanton bei der Festlegung des massgeblichen Baurechtszinssatzes einen Abschlag vor (§ 12 Abs. 2 E-WBFG). Die Details zur Ausgestaltung des Baurechtsvertrags sind in einem Reglement geregelt, das von Regierungsrat genehmigt wird (§ 14 Abs. 1 E-WBFV).

Mit der Abgabe von Grundstücken im Baurecht können Auflagen zu Kostenlimiten und zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität sowie wohnpolitische Auflagen gemacht werden (§ 12 Abs. 3 E-WBFG). Die einzuhaltenden Auflagen sind in § 15 E-WBFV festgehalten.

§ 12 Abs. 4 E-WBFG hält fest, dass der Kanton die erforderlichen Grundstücke zur Abgabe im Baurecht erwirbt.

Der Regierungsrat kann gestützt auf § 12 Abs. 5 E-WBFG eine geeignete Institution mit der Identifikation von passenden Grundstücken in Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde betrauen. Diese Tätigkeit reiht sich als sinnvolle Ergänzung zur Beratung sowie zur Prüfung von Darlehensvergaben in den Aufgabenkatalog einer beauftragten Institution ein mit dem Ziel, Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine durchgängige und optimal ineinandergreifende Unterstützung aus einer Hand bieten zu können.

Zuständig für den Erwerb von Grundstücken und deren Abgabe im Baurecht oder deren Verkauf ist gemäss §14 Abs. 2 E-WBFV das HBA.

8.2.4. Förderung des altersgerechten Wohnens

Kapitel 4 des Gesetzesentwurfs enthält in Umsetzung von § 106a Abs. 1 KV sowie unter Berücksichtigung der Initiative «Wohnen für alle» zwei neue Massnahmen zur Förderung des altersgerechten Wohnens: Mit

- der Information und Beratung einerseits und
- der Ausrichtung von Prämien für altersgerechte Umbauten andererseits

liegt der Fokus der Förderung auf einer (baulichen) Optimierung der bestehenden Wohnsituation und auf einer Erhöhung der Autonomie und Sicherheit von älteren Menschen in ihrer gewohnten Wohnumgebung. Ziel ist es, älteren Menschen einen längeren Verbleib in ihrem Zuhause zu ermöglichen und den Eintritt in ein Alters- und Pflegeheim hinauszuzögern. Andere Aspekte und

Formen des altersgerechten Wohnens wie beispielsweise das betreute Wohnen oder intermediäre Angebote werden von der Wohnbauförderungsgesetzgebung nicht erfasst.

§ 13 Information und Beratung

Die Information zum altersgerechten Wohnen in bestehendem Wohnraum im Kanton Basel-Landschaft kann beispielsweise mittels Informationsveranstaltungen oder Publikationen erfolgen (§ 13 Abs. 1 E-WBFG und § 16 Abs. 1 E-WBFV). Durch eine gezielte Kommunikation soll insbesondere auch die Breitenwirkung des Beratungsangebots ausgebaut und die Möglichkeit zum Erhalt einer kantonalen Prämie für altersgerechte Umbauten bekannt gemacht werden.

Das Beratungsangebot zum altersgerechten Wohnen in bestehendem Wohnraum im Kanton Basel-Landschaft soll niederschwellig ausgerichtet sein. § 13 Abs. 2 Bst. a-d E-WBFG sieht als Adressatenkreis vor:

- Mieterinnen und Mieter,
- Bewohnerinnen und Bewohner von selbst genutztem Wohneigentum,
- natürliche Personen als Eigentümerinnen und Eigentümer von maximal acht Mietwohneinheiten und
- Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Bei natürlichen Personen wird das Erreichen des ordentlichen Rentenalters nicht vorausgesetzt, da eine Auseinandersetzung mit dem Thema des altersgerechten Wohnens und die Inanspruchnahme einer Beratung bereits früher stattfinden kann und soll (§ 13 Abs. 2 Bst. a und b E-WBFG).

§ 13 Abs. 2 Bst. c E-WBFG sieht eine Obergrenze von acht Mietwohneinheiten vor, dies in Koordination mit § 14 Abs. 1 Bst. b E-WBFG. Somit sind Vermieterinnen und Vermieter von grösseren Mehrfamilienhäusern sowie institutionelle Vermieterschaften nicht im Adressatenkreis inkludiert, da bei diesen von einer professionellen Organisation, genügend Liquidität und anderweitigen Möglichkeiten zur Informationsbeschaffung auszugehen ist.

Für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bestehen keine Einschränkungen für die Inanspruchnahme des Beratungsangebots (§ 13 Abs. 2 Bst. d E-WBFG).

Die Beratung umfasst eine Beurteilung der bestehenden Wohnsituation zur Analyse und Verbesserung von Funktionalität und Sicherheit für ältere Bewohnerinnen und Bewohner sowie zur Projektierung von altersgerechten Umbauten (§ 16 Abs. 2 E-WBFV). Wichtig ist dabei eine individuelle Begutachtung des konkreten Wohnumfelds einer älteren Person. Denn oft genügen schon kleinere Anpassungen, Umstellungen oder Hilfsmittel, die mit wenig Aufwand umsetzbar sind, und nicht in jedem Fall sind bauliche Massnahmen notwendig. Für die Beratung erforderlich sind deshalb nicht nur baulich-technisches Wissen, sondern ebenso medizinisch-therapeutische Fachkompetenz.

Der Regierungsrat kann geeignete Institutionen mit der Beratung betrauen (§ 13 Abs. 3 E-WBFG).

Verwaltungsintern zuständig für die Information und Beratung zum altersgerechten Wohnen ist gemäss § 16 Abs. 3 E-WBFV das AfG.

§ 14 Prämie für altersgerechte Umbauten

Hat eine Beratung nach § 13 E-WBFG stattgefunden und liegt eine schriftliche Empfehlung der Beratungsstelle zur Umsetzung einer baulichen Massnahme vor, gewährt der Kanton eine Prämie für altersgerechte Umbauten von bestehendem Wohnraum im Kanton Basel-Landschaft (§ 14 Abs. 1 E-WBFG). Eine solche Prämie können gemäss § 14 Abs. 1 Bst. a-c E-WBFG beantragen:

- Bewohnerinnen und Bewohner von selbst genutztem Wohneigentum (inkl. genossenschaftliches Wohneigentum),
- natürlichen Personen als Eigentümerinnen und Eigentümer von maximal acht Mietwohneinheiten und
- Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für Siedlungen mit maximal 8 Mietwohneinheiten.

Mieterinnen und Mieter können sich zwar gemäss § 13 Abs. 2 Bst. a E-WBFG beraten, eine Analyse ihrer Wohnsituation vornehmen und sich Tipps beispielsweise für sinnvolle Hilfsmittel geben lassen. Sie sind aber als Gesuchstellende für eine Prämie für altersgerechte Umbauten nicht vorgesehen, denn für Umbauten an Mietwohnraum muss in jedem Fall das Einverständnis der Vermieterschaft vorliegen. Aus diesem Grund soll das Beantragen einer Prämie für altersgerechte Umbauten auch durch diese erfolgen.

Gleich wie bei § 13 Abs. 2 Bst. c E-WBFG werden institutionelle Vermieterschaften nicht in den Förderkreis miteinbezogen, und § 14 Abs. 1 Bst. b E-WBFG sieht bei natürlichen Personen als Eigentümerinnen und Eigentümern eine Obergrenze von acht Mietwohneinheiten vor. Auch bei Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus findet für die Geltendmachung einer Prämie für altersgerechte Umbauten eine Beschränkung auf Siedlungen mit maximal acht Mietwohneinheiten statt (§ 14 Abs. 1 Bst. c E-WBFG). Die Begründung für diese Limitierung ist in Art. 3 Bst. c des Behindertengleichstellungsgesetzes des Bundes (BehiG; [SR 151.3](#)) zu finden, der für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten Anpassungsbedingungen bzw. -pflichten für den Bau und für die Erneuerung von Wohnraum vorschreibt. Durch § 14 Abs. 1 Bst. b und c E-WBFG soll der Anreiz für altersgerechte Umbauten auch bei kleineren Mehrfamilienhäusern erhöht werden.

Mindestens eine Bewohnerin oder ein Bewohner von selbst genutztem Wohneigentum oder von einer Mietwohneinheit muss bei der Einreichung eines Gesuchs das ordentliche AHV-Rentenalter erreicht haben (§ 14 Abs. 2 E-WBFG). Vor Erreichen des AHV-Rentenalters werden notwendige bauliche Anpassungen am Wohnraum durch die Invalidenversicherung übernommen.

Zudem dürfen gemäss § 14 Abs. 3 E-WBFG Einkommen und Vermögen der Bewohnerinnen und Bewohner von selbst genutztem Wohneigentum beim Einreichen des Gesuchs eine bestimmte Höhe nicht übersteigen. § 18 Abs. 1 E-WBFV legt diese für den gemeinsamen Haushalt bei einem Zwischentotal der Einkünfte von 90'000 Franken und bei einem Total der Vermögenswerte von 350'000 Franken gemäss definitiver Steuerveranlagung des Vor-Vorjahres fest. Es handelt sich beim Einkommenswert um 60 % der bei einer Bausparprämie einzuhaltenden Limite. Dies im Sinne einer Annäherung und ausgehend von der Überlegung, dass mit einem Renteneinkommen aus der ersten und zweiten Säule eine Abdeckung von rund 60 % des letzten Lohnes angestrebt wird. Bei der Vermögensobergrenze wurde analog zur Energieprämie berücksichtigt, dass viele Personen im AHV-Alter sind, einen Teil der Rente ausbezahlt erhielten und / oder auch Liegenschaften im Eigentum haben. Da bei der Geltendmachung einer Prämie für altersgerechte Umbauten entsprechende Konstellationen möglich sind, wird in § 18 Abs. 2 E-WBFV in Analogie zur Bauspar- und Energieprämie ebenfalls klargestellt, dass die Einkünfte von im gemeinsamen Haushalt lebenden minderjährigen Kindern und von Kindern in Ausbildung bis zum vollendeten 25. Altersjahr nicht an die Berechnung der Einkommens- und Vermögenslimiten angerechnet werden.

§ 14 Abs. 4 E-WBFG sieht die Ausrichtung einer Prämie für bauliche Massnahmen in den beiden für das Wohnen im Alter wichtigsten Bereichen der Erschliessung und der sanitären Anlagen vor, wenn für eine Bewohnerin oder einen Bewohner ein spezifischer Bedarf nachgewiesen wird. Dadurch sollen Massnahmen, die einem grösseren Personenkreis zugutekommen ebenso ausgeschlossen sein wie umfassende Sanierungsprojekte von Mehrfamilienhäusern. In § 19 Abs. 1 E-WBFV werden die Förderbereiche konkretisiert und in einem Anhang 1 die einzelnen Fördergegenstände aufgelistet (§ 19 Abs. 2 E-WBFV).

Gemäss § 14 Abs. 5 E-WBFG kann eine Prämie für altersgerechte Umbauten bis zu einem bestimmten Maximalbetrag mehrmals für unterschiedliche Fördergegenstände gewährt werden: Bei Bewohnerinnen und Bewohnern von selbst genutztem Wohneigentum beträgt die Prämie 20 % der altersbedingten Umbaukosten resp. maximal 10'000 Franken pro Haushalt, im Fall eines Bezugs von Ergänzungsleistungen 80 % der altersbedingten Umbaukosten resp. maximal 40'000 Franken pro Haushalt (Subjektförderung, § 17 Abs. 1 E-WBFV). Für Privateigentümerinnen und –eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beträgt die Prämie 20 % der altersbedingten Umbaukosten resp. maximal 10'000 Franken pro Wohneinheit (Objektförderung, § 17 Abs. 2 E-WBFV).

Der Kanton kann eine geeignete Institution mit der Überprüfung des Bauvorhabens betrauen (§ 14 Abs. 6 E-WBFG). Verwaltungsintern zuständig ist das AfG (§ 20 ff. E-WBFV).

8.2.5. Vollzug

In Kapitel 5 des Gesetzesentwurfes sind die Bestimmungen zum Vollzug der Gesetzgebung zusammengefasst. Aufgegriffen und in einen systematischen Zusammenhang gestellt werden insbesondere Inhalte der §§ 10, 12 und 14 des geltenden Gesetzes. Zudem enthält das Kapitel auch Vorschriften zur Finanzierung sowie Übergangsregelungen zur Handhabung von altrechtlichen Geschäften.

§ 15 Behördliche Zusammenarbeit

§ 15 Abs. 1 E-WBFG greift den Inhalt von § 12 Abs. 2 des geltenden Gesetzes auf und stellt diesen in einen grösseren, allgemeinen Zusammenhang: die notwendige Zusammenarbeit der zuständigen Behörde mit dem Bund sowie 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, wird in § 15 Abs. 2 E-WBFG übernommen.

§ 16 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 § 16 Abs. 1 E-WBFG fest, dass der zuständigen Behörde oder einer beauftragten Institution 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 irreführt oder wird eine solche Irreführung versucht, kann die Zusicherung oder fortgesetzte Ausrichtung von Leistungen verweigert werden (§ 16 Abs. 2 E-WBFG)

§ 16 Abs. 1 und 2 E-WBFG entsprechen § 12 Abs. 1 und 3, erster Satz, des geltenden Gesetzes.

§ 17 Rückforderung

Den Inhalt von § 12 Abs. 3, zweiter Satz, des geltenden Gesetzes aufnehmend, legt § 17 Abs. 1 Bst. a-c E-WBFG allgemein und in Ergänzung zu § 7 E-WBFG (Rückerstattung von Bausparprämien) fest, dass Prämien mit Zins zurückgefordert werden, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind, sie nicht zweckgemäss verwendet oder Bedingungen oder Auflagen nicht eingehalten werden. Der zuständigen Behörde steht in Würdigung des Einzelfalles sowie in Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips ein gewisses Ermessen zu, ob und in welchem Umfang eine Rückforderung zu verfügen ist (§ 17 Abs. 2 E-WBFG).

§ 18 Zweckerhaltungskontrollen

§ 18 Abs. 1 E-WBFG steht in einem inhaltlichen Zusammenhang mit § 2 E-WBFG, wonach während der Dauer der kantonalen Förderung der geförderte Wohnraum für keine anderen als für Wohnzwecke verwendet werden darf. Mit sogenannten Zweckerhaltungskontrollen kann die zuständige Behörde insbesondere sicherstellen, dass keine gewerbliche Nutzung von ehemals gefördertem Wohnraum stattfindet.

§ 18 Abs. 2 E-WBFG stellt klar, dass Zweckerhaltungskontrollen nebst Geschäften gestützt auf das neue Gesetz auch solche nach altem Recht mit fortdauernder Gültigkeit umfassen.

§ 19 Finanzierung

Bis zum Ende des Jahres 2016 wurde die kantonale Wohnbau- und Eigentumsförderung aus einem in den 1970er Jahren gegründeten Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus finanziert. Per 1. Januar 2017 wurde dieser Fonds in den Staatshaushalt integriert und dessen Mittel dem Eigenkapital des Kantons Basel-Landschaft zugeschlagen. Gemäss § 67 Abs. 5 Finanzhaushaltsgesetz (FHG; [SGS 310](#)) sind altrechtliche Fonds mit dauernder Zweckbindung in Spezialfinanzierungen gemäss § 54 FHG zu überführen. § 19 Abs. 1 E-WBFG enthält hierfür die notwendige gesetzliche Grundlage. Die Spezialfinanzierung wird gemäss § 19 Abs. 1 E-WBFG geäuft aus Mitteln des altrechtlichen Fonds sowie aus Beiträgen, die aufgrund früherer Erlasse und des neuen Wohnbauförderungsgesetzes ausgerichtet worden sind und zurückbezahlt werden. Eine weitere mögliche Finanzierungsquelle ergibt sich aus § 5 Abs. 3 Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten ([SGS 404](#)), wonach Erträge aus der Mehrwertabgabe subsidiär für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung eingesetzt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass faktisch nur wenige bis keine Mittel aus der Abgeltung von Planungsmehrwerten für die Wohnbau- und Eigentumsförderung zur Verfügung stehen werden.

In § 19 Abs. 2 E-WBFG ist der Grundsatz enthalten, dass für die drei Förderbereiche des selbst genutzten Wohneigentums, des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des altersgerechten Wohnens grundsätzlich gleich viele Mittel der Spezialfinanzierung zur Verfügung stehen.

Um eine gewisse Flexibilität beim Mitteleinsatz zu ermöglichen und die Mittel dort einsetzen zu können, wo sie nachgefragt werden, kann der Regierungsrat dem Landrat eine Umwidmung der pro Förderbereich reservierten Mittel beantragen (§ 19 Abs. 3 WBFG).

Der Regierungsrat berichtet dem Landrat acht Jahre nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes über die Ausschöpfung der Spezialfinanzierung und die erreichten Ziele (§ 19 Abs. 4 E-WBFG).

§ 19 Abs. 5 E-WBFG stellt klar, dass die kantonale Wohnbauförderung im Rahmen der in der Spezialfinanzierung vorhandenen Mittel erfolgt.

Bei einem Ausschöpfungsgrad von über 80 % kann der Regierungsrat dem Landrat zusätzliche Mittel zur Äufnung der Spezialfinanzierung beantragen (§ 19 Abs. 6 E-WBFG).

§ 20 Ausführungsbestimmungen

§ 20 Abs. 1 E-WBFG hält fest, dass eine Konkretisierung der Gesetzesbestimmungen durch Erlass einer regierungsrätlichen Ausführungsverordnung erfolgt.

§ 21 Übergangsbestimmungen

§ 21 E-WBFG regelt, wie bei Inkrafttreten des neuen Rechts mit altrechtlichen Fällen zu verfahren ist. Relevant ist dies für zwei Bereiche:

§ 21 Abs. 1 E-WBFG regelt für Bausparmodelle, dass für diese das alte Recht anwendbar ist, wenn sie vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes eröffnet worden sind.

§ 21 Abs. 2 E-WBFG nimmt altrechtliche Subventionsgeschäfte auf, deren langjährige Laufzeit in die Geltungszeit des neuen Rechts hineinreicht, und verankert eine Anzeigepflicht gegenüber dem KIGA Baselland bei Handänderungen.

9. Weitere Erläuterungen

9.1. Strategische Verankerung

In der [Langfristplanung 2022 – 2030 zum AFP 2023 – 2026](#) hält der Regierungsrat zum Thema Wohn- und Lebensqualität fest, dass er «das selbstgenutzte Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern» will. Mit dieser Gesetzesvorlage kommt er dieser Absicht wie auch dem eingangs genannten Verfassungsauftrag gemäss §106a KV nach.

9.2. Finanzielle Auswirkungen

9.2.1. Finanzielle Auswirkungen ohne Ausgabenbewilligung

Die Finanzierung des gesamten Massnahmenpakets soll über die bestehende Spezialfinanzierung «Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus» (SF) abgewickelt werden. Den drei Förderbereichen steht jeweils der gleiche Betrag (13,3 Millionen Franken) zur Verfügung. Die Einhaltung der Drittels-Finanzierung wird mittels separaten Innenaufträgen oder Sub-Profitcentern im System sichergestellt und jeweils im Jahresbericht ausgewiesen. Sollten die zur Verfügung stehenden Mittel in einem Förderbereich trotz Anpassung der Anreize auf Verordnungsebene zum Beispiel mittels höheren Fördersätzen deutlich weniger stark beansprucht werden als jene in den anderen Bereichen, könnten mittels Landratsbeschluss die Mittel zwischen den Förderbereichen umverteilt werden. Mit dieser Lösung bleibt die kreditrechtliche Flexibilität hoch, der administrative Aufwand gering und die strategische Steuerung weiterhin beim Landrat.

Der vorliegende Gesetzesentwurf sieht vor, dass die Förderung grundsätzlich im Rahmen der in der Spezialfinanzierung vorhandenen Mittel erfolgt. Bei einer Ausschöpfung von mehr als 80 % der gesamten Mittel von 40 Millionen Franken kann der Regierungsrat dem Landrat zusätzliche Mittel zur Äufnung der Spezialfinanzierung beantragen.

Zugleich ist festgehalten, dass der Regierungsrat dem Landrat acht Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes über die Ausschöpfung der Spezialfinanzierung und die erreichten Ziele zu berichten hat. Die acht Jahre wurden mit Rücksicht auf die gesetzliche Mindest-Spardauer von fünf Jahren bei der Bausparprämie gewählt.

Hochrechnungen auf der Basis der obigen Ausführungen zu den finanziellen Auswirkungen ergeben jährliche Ausgaben von rund 3,8 Millionen Franken pro Jahr für den Zeitpunkt, da alle Massnahmen etabliert und im Umfang genutzt werden, wie sie in Ziffer 5 beschrieben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bausparprämie (geschätzte Ausgaben / Jahr von CHF 1,25 Mio.) erst ab 2029 zur Auszahlung gelangt und die Mindereinnahmen im Bereich der Baurechtszinsen für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Umfang der geschätzte 0,8 Millionen Franken sogar über zehn Jahre linear entstehen.

Die folgende Tabelle illustriert die Entwicklung der Spezialfinanzierung aufgrund der erwarteten finanziellen Auswirkungen des Massnahmenpakets. Daraus wird ersichtlich, dass am Ende der Evaluationsperiode (2031) alle Bereiche noch positiv abschliessen. Ab dem darauffolgenden Jahr wäre gemäss den Berechnungen allerdings die Finanzierung der Massnahmen im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums nicht mehr gesichert wären, und es bedürfte in diesem Fall eine Querfinanzierung, während die gesamte Spezialfinanzierung per Ende der Evaluationsperiode bei einem Ausschöpfungsgrad von knapp 49 % läge.

jeweils Jahresendwerte (CHF)

		Inkrafttreten Gesetz					Start Auszahlung Bausparämien		Evaluation	Bericht Evaluation		Potential BR-Parzellen Potential umgesetzt	
LRV	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Selbst genutztes WE	13.3	12.3	11.2	10.2	9.2	8.1	5.8	3.5	1.2	-1.1	-3.4	-5.7	-7.9
Gemeinnütziger Wohnungsbau	13.3	13.1	12.9	12.5	12.1	11.6	11.0	10.3	9.6	8.7	7.8	6.8	5.8
Altersgerechtes Wohnen	13.3	12.9	12.4	11.9	11.4	10.9	10.5	10.0	9.5	9.0	8.5	8.1	7.6
Total	40.0	38.3	36.5	34.6	32.7	30.6	27.3	23.8	20.3	16.7	13.0	9.2	5.5
Ausschöpfungsgrad	0%	4%	9%	13%	18%	23%	32%	40%	49%	58%	67%	77%	86%

Im Sinne einer Sensitivitätsanalyse wurde auch die Entwicklung der Spezialfinanzierung geprüft für den Fall, dass einzelne Massnahmen stärker beansprucht (Variante «Plus») bzw. weniger stark beansprucht (Variante «Minus») würden.

In der Variante «Plus» zeigt sich, dass die Ausschöpfung der gesamten Spezialfinanzierung im Jahr 2033 erreicht würde und frühzeitig Massnahmen zu ergreifen wären (zusätzliche Ausgabenbewilligung, Anpassung Rechtsgrundlage). In der Variante «Minus» wäre auf längere Zeit hinaus noch kein Refinanzierungsbedarf zu erwarten. Hier wäre unter Umständen eher die Frage zu beantworten, ob die eine oder andere Massnahme mangels Bedarf allenfalls zu streichen bzw. zu ersetzen wäre.

jeweils Jahresendwerte (CHF)

Variante "Plus"	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Selbst genutztes WE	13.3	11.7	10.0	8.3	6.6	4.9	1.7	-1.4	-4.6	-7.8	-11.0	-14.2	-17.4
Gemeinnütziger Wohnungsbau	13.3	13.1	12.8	12.3	11.7	11.0	10.1	9.1	8.0	6.7	5.3	3.8	2.2
Altersgerechtes Wohnen	13.3	12.4	11.4	10.5	9.5	8.6	7.6	6.7	5.7	4.8	3.8	2.9	1.9
Total	40.0	37.2	34.2	31.1	27.9	24.5	19.5	14.4	9.1	3.7	-1.9	-7.5	-13.2
Ausschöpfungsgrad	0%	7%	14%	22%	30%	39%	51%	64%	77%	91%	105%	119%	133%

jeweils Jahresendwerte (CHF)

Variante "Minus"	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Selbst genutztes WE	13.3	13.0	12.6	12.3	11.9	11.5	10.4	9.3	8.2	7.1	6.0	4.9	3.8
Gemeinnütziger Wohnungsbau	13.3	13.2	13.0	12.7	12.4	12.1	11.7	11.2	10.7	10.1	9.4	8.8	8.1
Altersgerechtes Wohnen	13.3	13.0	12.7	12.3	12.0	11.7	11.4	11.0	10.7	10.4	10.0	9.7	9.4
Total	40.0	39.2	38.3	37.3	36.3	35.3	33.4	31.5	29.6	27.6	25.5	23.4	21.3
Ausschöpfungsgrad	0%	2%	4%	7%	9%	12%	16%	21%	26%	31%	36%	42%	47%

Der Regierungsrat kommt insgesamt zum Schluss, dass aufgrund der vielen Unsicherheiten bei der Berechnung der finanziellen Auswirkungen pro Massnahme und aufgrund der langen Prognosedauer es vertretbar ist, mit dem nun vorliegenden Massnahmenpaket zu starten. Sollte es notwendig sein, verfügt der Regierungsrat über die Möglichkeit, innerhalb der einzelnen Massnahmen Nachjustierungen anzubringen. Finanzielle Auswirkungen

Voraussichtliche Mehr- oder Minderausgaben resp. Mehr- oder Mindereinnahmen (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja Nein

	Voraussichtlich jährlich anfallende Beträge:	PC	Kt	2024	2025	2026	2027	Total
	Nettoaussgabe			1 709 000	1 790 120	1 871 240	1 952 360	7 322 720

* Gemäss § 36 Abs. 3 FHG; PC = Profitcenter; Kt = Kontengruppe

Das Gesetz soll 2024 in Kraft treten, so dass in diesem Jahr erstmalig Ausgaben entstehen. Sind alle Massnahmen etabliert, rechnet der Regierungsrat mit einer jährlichen Ausgabe von rund 3,8 Millionen Franken. Aufgrund der erwarteten Anlaufzeit der zum Teil neuen Massnahmen wird für das erste Jahr mit einer tieferen Belastung der Erfolgsrechnung gerechnet. Da für die

Fördermassnahme «Bausparprämie» eine fünfjährige Mindestspardauer vorgesehen ist, wird diese Massnahme mit einem erwarteten jährlichen Betrag von rund 1,25 Millionen Franken ohnehin erst ab 2029 die Erfolgsrechnung belasten. Zudem wird die Abgabe von Land im Baurecht stetig ausgebaut. Da neue Massnahmen eingeführt werden und die Art der Umsetzung (durch Dritte oder durch die Verwaltung) zum Teil noch offen ist, wird zum jetzigen Zeitpunkt auf eine Aufteilung auf die einzelnen Sachgruppe verzichtet.

Wie oben erwähnt, ist im Gesetzesentwurf (§ 19) festgehalten, dass die Finanzierung der Massnahmen über die SF «Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus» (PC 2216) zu erfolgen hat, für die drei Förderbereiche gleich viele Mittel aus der SF zur Verfügung stehen und erst bei einer Ausschöpfung von mehr als 80 % der SF dem Landrat zusätzliche Mittel zur Äufnung der SF beantragt werden können.

Aufgrund des klar umschriebenen Rahmens wird für die Auszahlung der einzelnen Prämien keine globale Ausgabenbewilligung durch den Landrat benötigt. Die Bewilligung der einzelnen Zahlungen erfolgt jeweils in Form einer Verfügung und auf Basis der Ausgabenkompetenzen gemäss Finanzhaushaltsgesetz und Finanzhaushaltsverordnung (Vo FHG; [SGS 310.11](#)).

Anders sieht es bei den geplanten verbürgten Projektentwicklungsdarlehen gemäss § 11 des vorliegenden Gesetzesentwurfs aus. Hierfür wird dem Landrat eine Ausgabenbewilligung beantragt. Die entsprechenden Angaben werden im Kapitel 9.2.2. festgehalten.

Auswirkungen auf den Aufgaben- und Finanzplan (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja Nein

Das Gesetz soll per 1. Januar 2024 in Kraft treten. Im AFP 2023 – 2026 sind die Ausgaben ab dem Jahr 2024 gemäss Vernehmlassungsvorlage enthalten.

Auswirkungen auf den Stellenplan (§ 4a Abs. 1 Bst. a Vo FHG):

Ja Nein

Gegenüber heute wird ab Inbetriebnahme der Massnahmen in den betroffenen Dienststellen (AfG, AUE, HBA) eine Aufstockung des bestehenden Stellenplans notwendig sein. Da noch offen ist, welche Leistungen intern und welche extern erfolgen sollen, kann die Anzahl zusätzlicher FTE's noch nicht abschliessend beziffert werden. Die FTE und die entsprechenden Personalausgaben werden dem PC 2216 weiterverrechnet.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Risiken (§ 35 Abs. 1 Bst. k, § 49–51 Vo FHG):

Gesamtbeurteilung:

Der vorliegende Gesetzesentwurf entspricht dem Verfassungsauftrag gemäss § 106a KV. Die Entwürfe von Gesetz und Verordnung sollen sicherstellen, dass die Umsetzung so zweckmässig und wirtschaftlich wie möglich erfolgt.

Aus einer volkswirtschaftlichen Sicht ist die Abwägung zwischen Effizienz und Effektivität der Massnahmen ambivalent. Im Bereich des altersgerechten Wohnens zielen die Massnahmen darauf ab, die Selbständigkeit der älteren Bevölkerung und damit deren Lebensqualität zu stärken bzw. zu erhalten. Dies ist mit Blick auf die demographische Entwicklung der Bevölkerung generell erstrebenswert und kann sich auch aus einer volkswirtschaftlichen Sicht dann positiv auswirken, wenn Angebote der ambulanten oder stationären Langzeitversorgung durch die Beratung und den gezielten altersgerechten Umbau erst später oder weniger stark beansprucht werden. Davon können auch die Gemeinden als Träger dieser Aufgabe profitieren. Die geplante Koordination mit

dem bestehenden Beratungsangebot im Bereich des altersgerechten Wohnens stellt auch sicher, dass es zu keinen Doppelspurigkeiten in der Umsetzung kommt.

Im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus können teils ungenutzte und bereits erschlossene Parzellen des Kantons einer Nutzung zugeführt werden. Dadurch entstehen - auch bei Zugeständnis von Zinsabschlägen - immer noch Mehreinnahmen. Der gemeinnützige Wohnungsbau könnte aufgrund seines 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 und einen Beitrag an den nachhaltigen Umgang mit dem knappen Gut Boden zu leisten. Die Energieprämie kann wiederum einen kleinen, aber dank Bundesmitteln günstigen, zusätzlichen Anreiz schaffen, den bestehenden Hausbestand im Kanton noch schneller auf den energetisch notwendigen Stand zu bringen.

Demgegenüber besteht bei Fördermassnahmen immer die Gefahr, dass es zu Mitnahmeeffekten kommt, d.h., dass Investitionen mit öffentlichen Geldern unterstützt werden, die auch ohne diese Fördermassnahme erfolgen würden. Insbesondere bei der Bausparprämie wurde mit den entsprechenden Rahmenbedingungen (Mindestspardauer, Mindestsparbetrag sowie Einkommens- und Vermögensobergrenzen) versucht, dieser Gefahr Rechnung zu tragen. Diesen Massnahmen wirkt andererseits die Regel entgegen, dass die Bemessungsgrundlage nicht zum Zeitpunkt des Einzugs in das selbstgenutzte Wohneigentum erfolgt, sondern bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bausparvertrags, also mindestens fünf Jahre früher.

Auch bei der Ausgestaltung der Beiträge an altersgerechte Umbauten wurden Voraussetzungen geschaffen (gestufte Einkommens- und Vermögensobergrenzen beim selbstgenutztem Wohneigentum, Bedarfsnachweis), welche die Subventionierung nach dem Giesskannenprinzip grösstenteils verhindern.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass beim gegebenen Verfassungsauftrag mit den vorgeschlagenen Fördermassnahmen und deren jeweils konkreter Ausgestaltung eine insgesamt wirtschaftliche Umsetzung sichergestellt werden kann.

Risiken (Chancen und Gefahren) (§ 35 Abs. 1 Bst. I Vo FHG):

Chancen	Gefahren
Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf kann der Verfassungsauftrag gemäss § 106a KV umgesetzt werden.	Der vorliegenden Gesetzesentwurf schafft neue Fördertatbestände, deren finanzielle Verpflichtungen längerfristig über das Kapital der bestehende Spezialfinanzierung hinausgehen.
Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf wird die Voraussetzung für den Rückzug der nichtformulierten Verfassungsinitiative «Wohnen für alle» geschaffen.	

9.2.2. *Finanzielle Auswirkungen mit Ausgabenbewilligung*

Rechtsgrundlage und rechtliche Qualifikation (§ 35 Abs. 1 Bst. a–b Vo FHG):

§ 11 E-WBFG und § 12 E-WBFV (§ 33 Abs. 2 FHG)					
Die Ausgabe ist ... (§ 34 und § 35 FHG, entsprechendes ankreuzen)					
X	Neu	Gebunden	X	Einmalig	Wiederkehrend

Ausgabe (§ 35 Abs. 1 Bst. c–f Vo FHG):

Budgetkredit:	Profit-Center: 2216	Kt:	-	Kontierungsobj.:	-
Verbuchung	Erfolgsrechnung	X	Investitionsrechnung		
Massgeblicher Ausgabenbetrag (in CHF)			2'500'000		

Die Bürgschaft ist gemäss § 32 Abs. 3 Bst. c wie eine Ausgabe zu behandeln. Aufgrund des geplanten Betrags von 2,5 Millionen Franken muss diese durch den Landrat bewilligt werden. Bürgschaften sind Eventualverbindlichkeiten und werden nicht budgetiert, da grundsätzlich nicht mit einem Mittelabfluss gerechnet wird. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Ausgabenbewilligung existiert somit noch kein Budgetkredit. Im Falle einer Auszahlung (d.h. im „Schadensfall“) muss beim Regierungsrat eine Kreditüberschreitung beantragt werden.

Investitionsrechnung Ja Nein

Erfolgsrechnung Ja Nein

Es handelt sich hier um Bürgschaft, welche bis im Jahr 2053 gelten soll. Die Kosten können bis dahin einmalig in eines der Geschäftsjahre anfallen. Dementsprechend können sie nicht in der Tabelle der Erfolgsrechnung erfasst werden.

Auswirkungen auf den Aufgaben- und Finanzplan (§ 35 Abs. 1 Bst. j Vo FHG):

Das Gesetz soll per 1. Januar 2024 in Kraft treten. Im AFP 2023 – 2026 sind die Ausgaben ab dem Jahr 2024 gemäss Vernehmlassungsvorlage enthalten. Die Bürgschaft hat keine Auswirkungen auf den AFP.

Weitere Einnahmen (§ 35 Abs. 1 Bst. f Vo FHG): Ja Nein

Folgekosten (§ 35 Abs. 1 Bst. g Vo FHG): Ja Nein

Auswirkungen auf den Stellenplan (§ 35 Abs. 1 Bst. i Vo FHG): Ja Nein

Schätzung der Eigenleistungen (§ 35 Abs. 1 Bst. h Vo FHG):

Strategiebezug (§ 35 Abs. 1 Bst. m Vo FHG): Ja Nein

LFP10 Wohn- und Lebensqualität	«Der Regierungsrat will das selbstgenutzte Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern»
--------------------------------	---

Risiken (Chancen und Gefahren) (§ 35 Abs. 1 Bst. I Vo FHG):

Chancen	Gefahren
Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf kann der Verfassungsauftrag gemäss § 106a KV umgesetzt werden.	Der vorliegenden Gesetzesentwurf schafft neue Fördertatbestände, deren finanzielle Verpflichtungen längerfristig über das Kapital der bestehende Spezialfinanzierung hinausgehen.
Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf wird die Voraussetzung für den Rückzug der nichtformulierten Verfassungsinitiative «Wohnen für alle» geschaffen.	

Zeitpunkt der Inbetriebnahme (§ 35 Abs. 1 Bst. n Vo FHG):

1. Januar 2024.

Wirtschaftlichkeitsrechnung (§ 35 Abs. 1 Bst. k, § 49–51 Vo FHG):

Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wird bereits in Kap. 9.2.1 erläutert.

9.3. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

Prüfergebnis	Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.
---------------------	---

9.4. Regulierungsfolgenabschätzung

([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e^{bis} Geschäftsordnung Landrat](#))

Bereits in der Wirtschaftlichkeitsrechnung wurden die erwarteten finanziellen und volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Gesetzesvorlage aufgezeigt und um die positiven gesellschaftlichen (altersgerechtes Wohnen) und ökologischen (Energieprämie, wirtschaftliche Nutzung des knappen Gutes Boden) Effekte ergänzt. 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.

Direkte (finanzielle) Auswirkungen auf die Gemeinden werden keine erwartet. Dies kommt auch zum Ausdruck in § 4 Abs. 2 E-WBFG, wonach die Gemeinden von der kantonalen Regelung unabhängige oder ergänzende Massnahmen im Sinne von § 1 E-WBFG treffen können.

10. Ergebnisse aus dem Vernehmlassungsverfahren

10.1. Allgemeines

Der Regierungsrat führte vom 18. Mai 2022 bis zum 13. September 2022 eine Vernehmlassung durch. Insgesamt wurde der Gesetzesentwurf von allen Seiten begrüsst. In den Stellungnahmen wurde insbesondere die Stossrichtung mit den drei Bereichen sowie den definierten Massnahmen und der Dreidrittelsfinanzierung als insgesamt ausgewogen bezeichnet.

Zu einzelnen Aspekten gab es Empfehlungen oder Anträge auf Anpassungen, die wiederum im Kreis des Runden Tisches besprochen und dem Regierungsrat zur Annahme oder Ablehnung unterbreitet wurden. Der Regierungsrat schloss sich den Anträgen des Runden Tisches vollumfänglich an. Im Folgenden werden die Vernehmlassungsantworten inklusive Anträge sowie die jeweilige Stellungnahmen des Regierungsrats aufgeführt.

10.2. Die Stellungnahmen im Einzelnen

Für die **EVP Baselland** ist das Massnahmenpaket ausgewogen und berücksichtigt die Anliegen der Delegationen aus den beiden Initiativkomitees. Das Tiefhalten des Administrativaufwands und die neue Massnahmen zum Wohnen im Alter werden begrüsst.

- Antrag: Der Regierungsrat soll dem Landrat bereits nach 4 Jahren berichten, da zu diesem Zeitpunkt bereits eine gute Abschätzung möglich ist.
Stellungnahme: Teilweise berücksichtigt. Der Regierungsrat wird ab Inkrafttreten des Gesetzes ein Monitoring einführen und die Ergebnisse pro Massnahme jeweils im Jahrebericht darstellen (Leistungsumfang, Kosten). Es ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Massnahmen Anlaufschwierigkeiten haben werden. Bei der Bausparprämie kommt es alleine aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestspardauer von fünf Jahren zu einer verzögerten Inanspruchnahme. Auch bei der Abgabe von Land im Baurecht ist von einer schrittweisen Inanspruchnahme auszugehen. Aus diesen Gründen soll an einer Gesamtevaluation nach acht Jahren festgehalten werden.

Die **FDP Baselland** begrüsst das Resultat des Runden Tisches und der Regierung, inklusive der Dreidrittelslösung und der damit finanziell gleich gewichteten Massnahmen für die drei Bereiche «Selbstgenutztes Wohneigentum», «günstiges Wohnen» und «altersgerechtes Wohnen».

- Antrag 1: Bei der Bausparprämie und der Energieprämie soll die Einkommenslimite von CHF 120'000 auf CHF 200'000 erhöht und bei der Bausparprämie dafür die Vermögenslimite von auf CHF 150'000 gesenkt werden.
Stellungnahme: Teilweise berücksichtigt. Für den Regierungsrat ist es nachvollziehbar, dass das Einkommen bei der Tragbarkeitsberechnung durch Finanzinstitute eine relevante Rolle spielt, und dass bei der Bausparprämie via höhere Einkommenslimite der Sparanreiz erhöht werden soll. Der Vorschlag von CHF 200'000 entspricht aber einem Bruttoeinkommen von rund 240'000 und geht über den im Gesetz postulierten Bevölkerungskreis «in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen» hinaus. Der vom Runden Tisch aktualisierte Vorschlag sieht neu eine Einkommensgrenze bei der Bauspar- und der Energieprämie von CHF 150'000 sowie eine Vermögensgrenze bei der Bausparprämie von CHF 150'000 und eine solche von CHF 350'000 bei den Energieprämien vor. Analog werden auch die Einkommens- und Vermögensobergrenzen bei den Prämien für altersgerechte Umbauten von CHF 72'000 (= 60% von CHF 120'000) auf CHF 90'000 (= 60% von CHF 150'000) und von CHF 250'000 auf 350'000 angepasst. Dem Regierungsrat scheinen diese Anpassungen angemessen.
- Antrag 2: Es sind die unterschiedlichen Familienverhältnisse von Wohneigentumserwerbenden angemessen zu berücksichtigen. Eine Präzisierung zur einheitlichen und fairen Berechnung der massgeblichen Vermögens- und Einkommenswerte wird begrüsst.
Stellungnahme: Berücksichtigt. Neu wird der Begriff des gemeinsamen Haushalts auf Basis der Definition des Bundesamts für Statistik eingeführt, wonach unabhängig von der Wohn- und Lebensform die Gesamtheit aller Bewohnerinnen und Bewohner derselben Wohneinheit angehören.

Als Präzisierung hält § 2 Abs. 2 E-WBFV neu fest, dass bei der Berechnung der Einkommens- und Vermögenslimiten die Einkünfte von im gemeinsamen Haushalt lebenden minderjährigen Kindern und von Kindern in Ausbildung bis zum vollendeten 25. Altersjahr nicht angerechnet werden.

- Antrag 3: Bauspar- und Energieprämien sollen steuerbefreit sein.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Die Abklärung mit der Steuerverwaltung hat gezeigt, dass gemäss Bundessteuerrecht Subventionen jeweils einkommenssteuerpflichtig sind.

Die **Grüne Baselland** ist mit der Gesetzesrevision insgesamt einverstanden, ebenso mit den drei Förderbereichen und den Fördermassnahmen pro Förderbereich, auch wenn mit den Bausparprämien aus Sicht der Partei falsche Anreize gesetzt werden. Bemängelt wird, dass mit dem Gesetzesentwurf noch keine zukunftsweisende Eigentumsformen wie Eigentum auf Zeit oder gemischtes Wohneigentum berücksichtigt werden.

- Antrag 1: In § 4 Abs. 2 soll festgehalten werden, dass Gemeinden, welche ebenfalls im Bereich der Wohnbauförderung tätig werden wollen, die Minimalanforderungen aus § 1 nicht unterschreiten dürfen.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt im Sinne der Gemeindeautonomie gemäss [§ 47a der Kantonsverfassung](#).
- Empfehlung 1: Bei der Energieprämie wird empfohlen, in der Verordnung einen Mindeststandard für Sanierungen (GEAK) / Ersatz festzulegen. Der Fördergegenstand muss im Vergleich zur bestehenden Lösung eine Verbesserung darstellen.
Stellungnahme: Berücksichtigt. Es sollen dieselben Vorgaben zur Anwendung kommen wie beim Energiepaket (vgl. [Energieförderverordnung](#)).
- Empfehlung 2 zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus allgemein: Im Falle einer Auf- oder Umzonung soll eine Minderung der Mehrwertabgabe auf das zu erwerbende Grundstück gewährt werden, falls diese die gesetzliche vorgegebenen 20 % übersteigt.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Wäre ausserhalb des vorliegenden Gesetzes zu prüfen, da auch in einer anderen gesetzliche Grundlage geregelt.
- Antrag 2: Mit der Vergabe von Projektentwicklungsdarlehen sollen in der Verordnung klare Vorgaben bezügl. Mindestanteil von gemeinnützigem Wohnungsbau vorgesehen werden (kantonaler Mindestanteil von 10 %). Die Gemeinden sollen informiert und beraten werden. Ihnen soll zudem eine entsprechende Umsetzung nahe gelegt werden.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Eine konkrete Zielvorgabe mittels Zahlen sieht der Regierungsrat nicht als zielführend an (zumal im genannten Beispiel nur Einfluss auf den Zähler besteht). Der Regierungsrat bekennt sich dazu, die derzeit nicht genutzten und für den gemeinnützigen Wohnungsbau geeigneten kantonseigenen Areale möglichst rasch dem Markt zugänglich zu machen und darüber hinaus mit weiteren geeigneten Arealen gute Rahmenbedingungen für die Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Allgemeinen zu schaffen. Den Gemeinden Mindestanteile mit konkreten Zielangaben «nahezulegen», lehnt der Regierungsrat ebenfalls ab.
- Diverse Anträge im Bereich Erwerb und Abgabe von Grundstücken im Baurecht (Limitierung Baurechtszinssatz nach oben, Zinssatzes indexieren, Obergrenze für Baurechtszins, Beginn der Zinspflicht, Mindestbaurechtsdauer, Heimfallentschädigung).
Stellungnahme: Die Berücksichtigung wird geprüft im Rahmen des noch zu erstellenden und vom Regierungsrat zu genehmigenden Reglements über die Ausgestaltung von Baurechtsverträgen.
- Empfehlungen für die Erweiterung der Fördergegenstände (Prämie für altersgerechte Umbauten) in der Verordnung: Grundflächenerweiterung Sanitärräume, Anpassung Türöffnung (von innen nach aussen öffnend) oder Schiebetüre, gedeckte Abstellplätze für Gehhilfen (Rollatoren), Einbau von Waschmaschinen, Technische Sicherheitssysteme für den Notfall.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Bei der Wahl der Massnahmen soll bewusst eine Konzentration auf jene Massnahmen erfolgen, die von den Expertinnen und Experten als besonders notwendig bzw. wirkungsvoll eingestuft werden. Diese Abklärungen haben stattgefunden. Es soll deshalb zum derzeitigen Stand am formulierten Massnahmenkatalog festgehalten werden.

- Antrag 3: Die Mittel für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums sollen soweit zu Gunsten der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus reduziert werden, dass letzterer mindestens 50% der Gesamtfördersumme erhält.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Eine Umverteilung widerspricht der Abmachung der Dreidittelslösung, die im Rahmen des Runden Tisches erzielt und als notwendige Grundlage von allen Seiten für eine Kompromisslösung definiert wurde.

Die **Mitte Basel-Landschaft** ist mit dem vorliegenden Gesamtpaket inkl. Förderbereiche und Förderinstrumente einverstanden.

Die **SP Baselland** ist mit dem Entwurf der Gesetzesrevision insgesamt einverstanden, ebenso mit den drei Förderbereichen und den Fördermassnahmen pro Förderbereich. Das vom runden Tisch fein austarierte Gesetzespaket soll dem Landrat ohne Anpassungen im Kerngehalt vorgelegt werden. Genehmigt dieser das Paket ebenfalls ohne grosse Änderungen mit mindestens einer 4/5-Mehrheit und wird kein Referendum dagegen ergriffen, wird die eingereichte Initiative «Wohnen für alle!» zurückgezogen.

Während der SP im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums es wichtig ist, dass die Mitnahmeeffekte möglichst tief gehalten werden, erwartet sie im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus, dass der Kanton mit der neuen Gesetzesgrundlage seine Entwicklungsmöglichkeiten besser nutzt und sein bereits vorhandenes geeignetes Bauland an OgW im Baurecht abgibt sowie entsprechende Grundstücke zusätzlich erwirbt. Dank der Kostenmiete sollen die Mieten für breite Bevölkerungskreise erschwinglich sein. Im Bereich des altersgerechten Wohnens teilt die SP die Ungewissheit der Regierung, wie stark die angebotenen Fördermassnahmen beansprucht werden und ob allenfalls eine Nachjustierung vorzunehmen ist. Der SP ist es wichtig, dass die gewinnorientierte institutionelle Vermieterschaft im vorliegenden Gesetzespaket keine zusätzlichen finanziellen Mittel des Staates erhält.

Die **SVP Baselland** steht insgesamt hinter dem gewählten, pragmatischen Vorgehen mit dem Runden Tisch und hinter der Gesetzesvorlage. Das pragmatische Vorgehen wird als Musterbeispiel gut-schweizerischer Kompromissfindung angeschaut, auch wenn der Landrat seine Rolle als Legislativorgan in der Gesetzesberatung und in der Beschlussfassung wahrnehmen können muss.

- Antrag 1: Die Regelung der betragsmässigen Einkommens- und Vermögensvoraussetzungen für die Anspruchsberechtigung ist im Gesetz und nicht in der Verordnung zu verankern. Nur so kann die nötige Rechtssicherheit von Anfang an geschaffen und dem Gesetzmässigkeitsprinzip Genüge getan werden. Und nur so obliegt der Entscheid über diese wichtigen Aspekte der Subventionsausgestaltung dem Parlament als gesetzgebende Instanz. Der Ausgleich zwischen den drei «Dritteln» soll stattdessen nur über die Höhe der Fördersätze und, wenn dies nicht ausreicht, mit zusätzlichen Mitteln unter Inkaufnahme einer Asymmetrie geschehen.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt: In jenen Kantonen, die auf kantonaler Ebene einkommens- und vermögensabhängige Wohnbauförderbeiträge kennen ([Basel-Stadt](#), [Zürich](#), [Zug](#)), sind diese auf Verordnungsebene geregelt, ebenso beim [Bund](#). Der Regierungsrat hält an einer analogen Regelung fest. Die Unterstützung einer finanziell asymmetrischen Entwicklung zwischen den drei Bereichen mittels zusätzlicher finanzieller Mittel ist nicht geplant. Der Grundsatz der Dreidrittelslösung ist einer der Pfeiler der Kompromisslösung und ist aus Sicht des Regierungsrats einzuhalten.
- Antrag 2: Bei der Bausparprämie ist die Einkommenslimite bei CHF 200'000 anstelle CHF 120'000 vorzusehen, die Vermögenslimite kann dafür von CHF 250'000 auf CHF 150'000 gesenkt werden.
Stellungnahme: Teilweise berücksichtigt (vgl. Stellungnahme zu Antrag1 FDP).
- Antrag 3: Um in der Rechtsanwendung und Subventionsgewährung Klarheit zu schaffen, soll das Kriterium «gemeinsamer Haushalt» bei der Berechnung der Einkommens- und

Vermögensobergrenzen näher definiert werden, so dass sämtliche heute vorkommenden Familien- und Besteuerungskonstellationen erfassen sind.

Stellungnahme: Berücksichtigt (Vgl. Stellungnahme zu Antrag 2 FDP).

- Antrag 4: Es ist sicherzustellen dass dort, wo der Regierungsrat Aufgaben an «geeignete Institutionen» delegiert bzw. vergibt, die Anforderungen aus der Submissionsgesetzgebung beachtet werden.

Stellungnahme: Berücksichtigt.

- Bei der «geeigneten Institution» im Bereich «gemeinnütziger Wohnungsbau» handelt es sich voraussichtlich um die Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz, den Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger. Die Abklärungen haben ergeben, dass im Bereich der Beratung der submissionsrelevante Betrag über vier Jahre deutlich unter CHF 150'000 liegt.
- Für die Überprüfung von Darlehensanträgen und die Identifikation geeigneter Baurechtsgrundstücke erhält der Verband kein Geld vom Kanton. Der Kanton sichert über die Bürgschaft lediglich das Ausfallrisiko eines Darlehens ab.
- Auch bei den Leistungen im Bereich Wohnen im Alter plant der Kanton die Beratungs- und Kontrollaufgaben an Dritte zu delegieren. Es laufen derzeit Gespräche mit diversen Institutionen (Versorgungsregionen, ProSenectute, ProCap etc.), die alle gemäss § 3 Absatz 2 als Wohltätigkeitseinrichtungen gelten und somit nicht dem Gesetz über öffentliche Beschaffungen unterstellt sind.

Der **Hauseigentümergeverband Baselland** steht hinter dem vorliegenden Gesetzes-Kompromiss. Dem Verfassungsauftrag § 106a wird damit nachgekommen. Der Verband zeigt sich überzeugt, dass die im Vergleich zur ersten Gesetzesvorlage erhöhte Bausparprämie eine wichtige Zusatzmotivation darstellt, bei der Energieprämie langjährige Hausbesitzer profitieren und die Koppelung an das Energiepaket zu zusätzlichen Sanierungen führt. Die Beratungsleistungen für das Wohnen im Alter und die geplante Prämie für altersgerechte Umbauten werden als Quantensprung zur Vorlage 2019 wahrgenommen.

Die **Wirtschaftskammer Baselland** trägt die Gesetzesvorlage und das von beiden Seiten erarbeitete Massnahmenpaket mit. Es handelt sich um einen tragfähigen und ausgewogenen Kompromiss, der betreffend Bausparprämie als positiv zu werten ist, weil aufgrund des höheren Kantonsbeitrags mit vermehrtem Gebrauch gerechnet wird.

Der **Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (WBG-NWCH)** begrüsst und unterstützt das vorliegende Gesetz und die Verordnung zur Wohnbauförderung. Das Paket wird als zielführend beurteilt. Als Wermutstropfen beurteilt der Verband, dass die Massnahmen in den Bereichen selbst genutztes Wohneigentum und altersgerechtes Wohnen einmalig à fonds perdu sind. Der WBG-NWCH würde als Partner für den Vollzug gerne zur Verfügung stehen.

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft **Wohnstadt** ist mit der vorliegenden Gesetzesvorlage, den Förderbereichen und Förderinstrumenten einverstanden. Das Anbinden der Definition des gemeinnützigen Wohnungsbaus an die Definition des Bundes wird begrüsst, ebenso die Beratung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (OgW), funktioniert doch bei Genossenschaften ein Grossteil über Milizarbeit. Eine Unterstützung zu einem frühen Zeitpunkt ist sinnvoll. Dies gilt ebenso für eine allfällige finanzielle Unterstützung in der Startphase, da die Finanzierung der ersten Schritte oft schwierig ist. Der Vorteil: Bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird der grösste Teil der Mittel dem System erhalten bleiben.

Wohnstadt geht weiter davon aus, dass bei den Prämien für altersgerechte Umbauten eine Förderung für maximal 8 Wohnungen möglich ist, auch wenn eine Siedlung mehr Wohnungen bietet. Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Tatsächlich sollen nur kleine OgW-Siedlungen gefördert werden. § 14 Abs. 1 Bst. c E-WBFG wurde präzisiert und heisst nun neu "...mit max. 8 Wohneinheiten".

Curaviva Baselland befürwortet das gesamte Gesetzespaket und begrüsst insbesondere, dass das Thema Wohnen im Alter angemessen berücksichtigt wird. Zur späteren Umsetzung der Beratungs- und Informationsleistungen sollen das Wissen und die Erfahrung der Alters- und Pflegeheime (APH), speziell diejenigen mit Zusatzangebot für altersgerechtes oder betreutes Wohnen, und der Spitex-Organisationen, genutzt werden.

Empfehlung: Es ist zu berücksichtigen, dass eine altersgerechte Anpassung im Bereich Erschliessung und sanitäre Anlagen schon sinnvoll und förderungswürdig sein kann, bevor ein/e Bewohner/in einen akuten Bedarf nachweisen kann.

Stellungnahme: Dieser Gedanke ist nachvollziehbar. Hingegen wird die Abgrenzung des Bezückerkreises schwierig.

Die Organisation **Graue Panther** und mit ihr auch **die Interessengemeinschaft Senioren/Seniorinnen Baselland (IGSBL)** unterstützen die breite Zugänglichkeit zur Informations- und Beratungsleistungen des Kantons. Wichtig ist die Bündelung des Fachwissens, ob im Kanton oder bei Dritten ist sekundär.

- Antrag 1: Der Begriff "Prämie" durch "finanzielle Unterstützung für altersgerechte Umbauten" ersetzen.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Es sollen im Gesetz überall dieselben Begriffe verwendet werden.
- Antrag 2: Die Massnahme soll auf Mieter ausgeweitet werden, wenn sich der Vermieter nicht für bauliche Anpassung interessiert.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt. Der Runde Tisch hat sich auf den Grundsatz geeinigt, die gewinnorientierte institutionelle Vermieterschaft im vorliegenden Gesetzespaket nicht mit zusätzlichen finanziellen Mitteln des Staates zu unterstützen.
- Antrag 3: Küchen in bauliche Anpassungen aufnehmen.
Stellungnahme: Nicht berücksichtigt (vgl. Stellungnahme zu analogen Empfehlungen Grüne).

Der Spitex-Verband Baselland (SVBL) stimmt dem ausgewogenen Gesetzespaket zu. Eine Inkraftsetzung per 1.1.2024 wird begrüsst. Betreffend Finanzierung ist dem Verband wichtig, dass keine vorschnelle Umverteilung von Fördermitteln vorgenommen wird. Eine erste Evaluation nach acht Jahren wird begrüsst. Allenfalls ist dann eine Nachjustierung der Massnahmen notwendig.

Antrag: Bei den Prämien für altersgerechte Umbauten werden die Einkommens- und Vermögenslimiten als sinnvoll erachtet. Hingegen soll die betragsbezogene Limitierung von 20% und maximal CHF 10'000 auf 30% und maximal CHF 15'000 erhöht werden.

Stellungnahme: Nicht berücksichtigt.

Der **ErgotherapeutInnen-Verband Schweiz, Sektion Region Basel** weist daraufhin, dass im Bereich Alter die Ergotherapeuten/innen über wichtige Kompetenzen verfügen und bereits heute Handlungsempfehlungen in Zusammenarbeit mit dem BfU (Sturzprävention) vorhanden sind. Aus Sicht des EVS sind die Prämien für altersgerechte Umbauten sinnvoll, da somit Lücken geschlossen werden, die nach Eintritt des AHV-Rentenalters entstehen können. Ausserhalb des Gesetzespaket weisen sie auf die Wichtigkeit einer alters- und behindertengerechten Bauweise bei Baueingaben für Grossprojekte hin, die es zu berücksichtigen gilt.

Procap (Fachstelle Hindernisfreies Bauen Baselland) ist gegenüber den vorgeschlagenen Massnahmen für das Wohnen im Alter insgesamt skeptisch. Unter anderem wird die zwingende Selbstnutzung bei altersgerechtem Wohnen als problematischer Anreiz wahrgenommen. Alte Menschen brauchen zudem eine bereits gebaute geeignete Infrastruktur, die sie sofort und ohne lange Umbauzeiten nutzen können und in denen es nur noch kleiner individueller Hilfsmittellösungen bedarf. Procap verfolgt eher den Ansatz von Steuererleichterungen und Nutzungsboni für Neu- und allenfalls Umbauten.

Die Prämie für altersgerechte Umbauten wird aus Sicht Procap kaum effektiv eingesetzt werden können. Mehrgeschossige Gebäude sind für Familien konzipiert und für das Alter nur bedingt geeignet. Sie liegen oftmals auch nicht an zentralen Infrastrukturen. Hinzu kommt, dass durch altersgerechte Umbauten EFH eher länger gehortet werden, der Erwerb/Zugang für Familien dadurch erschwert wird. Im Gegensatz zu Menschen mit Behinderungen nutzen Senioren Hilfsmittel relativ kurz, z.B. ist ein Sitzlift für Senioren von der Bauteilqualität her auf ca. 1-2 Jahre Nutzungsdauer konfektioniert. Bei der Beratung im Alter wird der Ausschluss von institutionellen Anlegern (jur. Personen) und die Plafonierung auf 8 Whng. bei MFH als nicht zielführend angeschaut.

Stellungnahme: Der im vorliegenden Gesetz gewählte Ansatz liegt in der Verbesserung der bestehenden Wohnsubstanz. So lag der Bestand an Gebäuden mit Wohnungen im Jahr 2021 bei [67'165](#) und die Anzahl fertig gestellte Wohngebäude im 2021 bei [1'616](#)). Das eine schliesst allerdings das andere nicht aus, wobei für die Schaffung der von ProCap genannten raumplanerischen Anreize die Gemeinden (Nutzungsbonus) zuständig sind.

Die **Versorgungsregion Allschwil Binningen Schönenbuch (ABS)** zeigt sich erfreut über den vorliegenden Gesetzesentwurf. Bei der Beratung im Bereich altersgerechtes Wohnen wird eine Koordination mit den Fachstellen Alter der Altersregionen erwünscht. Die Basisberatung muss von Versorgungsregionen geleistet werden können, während die Beantwortung von komplexeren Fragen von der geplanten kantonalen Beratungsstelle gemäss § 10 sichergestellt werden sollen. Die kantonalen Beiträge sind ein adäquates Mittel, damit die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinden ausgeglichen werden können.

Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG) / Gemeinden

In seiner Stellungnahme hält der VBLG fest, dass grundsätzlich nur der Aspekt «altersgerechtes Wohnen» die Gemeinden betrifft und dies indirekt (Information und Beratung für altersgerechte Umbauten). Die dort vorgesehenen Massnahmen können als Beitrag zum Ziel des selbständigen Lebens im Alter betrachtet werden, was im Interesse der Gemeinden liegt. Bei der Wohnbau- und Eigentumsförderung handelt es sich aus Sicht des VBLG insgesamt um eine kantonale Aufgabe, die in der Kompetenz der kantonalen Behörden liegt, weshalb auf eine weitergehende Stellungnahme verzichtet werde.

16 Gemeinden haben sich explizit jener des VBLG angeschlossen. Inhaltlich eigene Stellungnahmen reichten fünf Gemeinden (vier Zustimmungen, eine Ablehnung). Fünf weitere Gemeinden reichten eine online-Stellungnahme ein, ohne inhaltlich Stellung zu nehmen.

Parallel zum Vernehmlassungsverfahren wurde verwaltungsintern die Konzipierung der einzelnen Leistungsprozesse an die Hand genommen: Im Bereich der Energieprämie zeigte sich, dass aufgrund unterschiedlicher Bedingungen zwischen dieser und den Beiträgen gemäss Energiepaket der Prüf- und Verwaltungsaufwand unverhältnismässig gross ausfällt. Es wurden deshalb gewisse Bedingungen bzw. Parameter der Energieprämie an jene des Energiepakets angepasst (v.a. Beitrag pro Liegenschaft und nicht Haushalt, Verzicht auf vorgängige Wohnsitzpflicht, Beiträge bereits ab CHF 2'500 für Kleinprojekte mit Eigenleistungen, Deckelung der kantonalen Beiträge bei 50 %).

11. Vorstösse des Landrats

In den Jahren 2014 bis 2017 wurden fünf Vorstösse eingereicht und vom Landrat überwiesen, die sich mit dem Thema «Wohnen» auseinandersetzen. Die inhaltlichen Anliegen wurden geprüft und - wo mit der strategischen Stossrichtung übereinstimmend - in der hier unterbereiteten Gesetzesvorlage aufgenommen.

- [2014/313](#), «Förderung der Eigenkapitalbildung beim gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau»;

- [2015/017](#), «Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton BL: Neue Instrumente und Wege prüfen»;
- [2015/018](#), «Baurecht statt Verkauf»;
- [2015/019](#), «Aktiv preisgünstigen Wohnraum ermöglichen – Impulsprogramm für Junge»;
- [2017/388](#), «Massnahmeplan zur Wohneigentumsförderung».

12. Anträge

12.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Das Gesetz über die Wohnbauförderung (WBFG) wird gemäss Beilage erlassen.
2. Das Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990 (SGS 842.1) wird gemäss Beilage aufgehoben.
3. Für die Bürgschaft gegenüber einer noch zu bestimmenden Bürgschaftsnehmerin wird eine neue einmalige Ausgabe von 2'500'000 Franken bewilligt. Die Bürgschaft gilt bis längstens Ende 2053.
4. Ziffer 1 untersteht der Volksabstimmung gemäss § 30 Abs. 1 Bst. b und § 31 Abs. 1 Bst. c der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984.
5. Ziffer 3 untersteht gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

12.2. Abschreibung von Vorstössen des Landrats

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat die Abschreibung folgender Vorstösse:

1. [2014/313](#), «Förderung der Eigenkapitalbildung beim gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau»;
2. [2015/017](#), «Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton BL: Neue Instrumente und Wege prüfen»;
3. [2015/018](#), «Baurecht statt Verkauf»;
4. [2015/019](#), «Aktiv preisgünstigen Wohnraum ermöglichen – Impulsprogramm für Junge»;
5. [2017/388](#), «Massnahmeplan zur Wohneigentumsförderung».

Liestal, 20. Dezember 2022

Im Namen des Regierungsrats

Die Präsidentin:

Kathrin Schweizer

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

13. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwürfe Gesetz, Dekret, Verordnung
- Synopse
- Bericht Bohn

Landratsbeschluss

über die Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung: Erlass des Gesetzes über die Wohnbauförderung (WBFG),

die Aufhebung des Dekrets über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990 und

die Ausgabenbewilligung für die Gewährung einer Bürgschaft an Dritte zu Gunsten von Projektentwicklungsdarlehen

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Das Gesetz über die Wohnbauförderung (WBFG) wird gemäss Beilage erlassen.
1. Das Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990 (SGS 842.1) wird gemäss Beilage aufgehoben.
2. Für die Bürgschaft gegenüber einer noch zu bestimmenden Bürgschaftsnehmerin wird eine neue einmalige Ausgabe von 2'500'000 Franken bewilligt. Die Bürgschaft gilt bis längstens Ende 2053.
3. Ziffer 1 untersteht der Volksabstimmung gemäss § 30 Abs. 1 Bst. b und § 31 Abs. 1 Bst. c der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984.
4. Ziffer 3 untersteht gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.
5. Die folgenden Vorstösse werden abgeschrieben:
 - Postulat [2014-313](#), «Förderung der Eigenkapitalbildung beim gemeinnützigen genossenschaftlichen Wohnungsbau»;
 - Postulat [2015-017](#), «Preisgünstiger Wohnungsbau im Kanton BL: Neue Instrumente und Wege prüfen»;
 - Postulat [2015-018](#), «Baurecht statt Verkauf»;
 - Postulat [2015-019](#), «Aktiv preisgünstigen Wohnraum ermöglichen – Impulsprogramm für Junge»;
 - Postulat [2017-388](#), «Massnahmeplan zur Wohneigentumsförderung».

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrats

Die Präsidentin:

Die Landschreiberin: