

## Vorlage an den Landrat

**Totalrevision Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung;  
neu Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnbaufördergesetz, WBFG)**  
2019/105

vom 29. Januar 2019

### 1. Übersicht

#### 1.1. Zusammenfassung

Auf der Basis der seit 2014 erweiterten Bestimmungen gemäss Kantonsverfassung § 106a ist die bestehende Gesetzgebung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung anzupassen. Vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen und vertiefter Analyseergebnisse unterbreitet der Regierungsrat einen konkreten Vorschlag für die Umsetzung dieses Verfassungsauftrags. Er sieht vor, beim bestehenden Instrument der Bausparbeiträge den Kreis der Begünstigten neu mittels Einkommens- und Vermögenslimiten zu fokussieren sowie die Zusatzverbilligungen analog zum Bund auslaufen zu lassen. Weiter sollen für Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (OgW) neu Projektentwicklungsdarlehen sowie Informations- und Beratungsdienstleistungen finanziell unterstützt werden. Das Instrument der Bürgschaften für OgW soll zudem auf gesetzlicher Ebene ausgebaut werden. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation wird hierzu aber keine Ausgabenbewilligung beantragt.

In der hier unterbreiteten Vorlage sind die im § 106a festgehaltenen Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich ausgenommen. Diese werden zusammen mit den im künftigen Baselbieter Energiepaket vorgesehenen Massnahmen und im Rahmen einer entsprechenden Revision im Energiegesetz dem Landrat in einer separaten Vorlage unterbreitet ([Energieförderprogramm „Baselbieter Energiepaket“: Anschlussfinanzierung nach Ablauf Verpflichtungskredit 2009/200 – Ausgabenbewilligung und Anpassung kantonales Energiegesetz vom 16. Juni 2016, Version Vernehmlassung](#)).

Mit der hier vorliegenden Gesetzesrevision und der erwähnten Ergänzung im Energiegesetz kann das im Rahmen der Volksabstimmung zu § 106a vom Initiativkomitee proklamierte Ziel einer gleichberechtigten Förderung zwischen dem selbstgenutzten Wohneigentum und den gemeinnützigen Wohnbauträgern in einer adäquaten Form umgesetzt werden.

Die Auswertung der Vernehmlassungsergebnisse hat den Regierungsrat schliesslich darin bestärkt, die nicht formulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“ dem Landrat zur Ablehnung zu beantragen. Die Forderungen der Initiative nach einer aktiven Wohnpolitik sowie nach diversen Beratungsstellen werden vom Regierungsrat nicht unterstützt. Auch wenn inhaltliche Überschneidungen bestehen, sollen die beiden Geschäfte für den weiteren Verlauf separat behandelt werden.

Aus diesem Grund beantragt der Regierungsrat dem Landrat in separat und parallel erarbeiteten Vorlage die Ablehnung der Initiative „Wohnen für alle“.

<b>1.2.</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>1.</b>	<b>Übersicht</b>	<b>1</b>
1.1.	Zusammenfassung	1
1.2.	Inhaltsverzeichnis	2
<b>2.</b>	<b>Ziel und Aufbau der Vorlage</b>	<b>3</b>
2.1.	Ziel	3
2.2.	Aufbau der Vorlage	3
<b>3.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
3.1.	Neue Verfassungsbestimmung zur Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus	3
3.2.	Nicht formulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“	4
3.3.	Diverse Vorstösse im Landrat zum Thema „Wohnen“	4
<b>4.</b>	<b>Bestehende Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Basel-Landschaft</b>	<b>4</b>
4.1.	Rechtsgrundlagen	4
4.2.	Fördermassnahmen im Rahmen des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung und des Wohnbauförderfonds	5
4.3.	Weitere kantonale Fördermassnahmen	8
4.4.	Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie Mietzinsbeiträge auf Stufe Gemeinden	10
<b>5.</b>	<b>Wohnbau- und Eigentumsförderung auf Stufe Bund</b>	<b>10</b>
5.1.	Aktuelle Wohnbau- und Eigentumsförderung	10
5.2.	Eidgenössische Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“	12
5.3.	Wohnungspolitische Entscheide des Bundesrates	12
<b>6.</b>	<b>Wohnungspolitik anderer Kantone und Städte</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Vorgehen im Projekt</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Analysen zum Wohnungsmarkt</b>	<b>15</b>
8.1.	INFRAS-Studien	15
8.2.	Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt	17
8.3.	Wohneigentumsquote	19
8.4.	Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen	20
8.5.	BWO-Studie zum gemeinnützigen Wohnen	20
8.6.	Zwischenfazit	21
<b>9.</b>	<b>Umsetzung Verfassungsbestimmung §106 a</b>	<b>22</b>
9.1.	Vorbemerkungen	22
9.2.	Geplante Massnahmen im Überblick	22
9.3.	Geplante Massnahmen im Einzelnen	22
9.4.	Geprüfte, nicht berücksichtigte Massnahmen	28
<b>10.</b>	<b>Finanzielle und personelle Auswirkungen</b>	<b>30</b>
10.1.	Kosten	30
10.2.	Finanzierung und Ausgabenkompetenzen	30
10.3.	Finanzrechtliche Prüfung	31
<b>11.</b>	<b>Erläuterungen zum Entwurf Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus</b>	<b>31</b>

11.1.	Allgemeines	31
11.2.	Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen	32
<b>12.</b>	<b>Regulierungsfolgenabschätzung</b>	<b>39</b>
<b>13.</b>	<b>Stellungnahme zu den eingereichten Vorstössen</b>	<b>40</b>
<b>14.</b>	<b>Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens</b>	<b>40</b>
14.1.	Allgemeines	40
14.2.	Die Stellungnahmen im Einzelnen	40
14.3.	Fazit	42
<b>15.</b>	<b>Anträge</b>	<b>43</b>
15.1.	Beschluss	43
15.2.	Abschreibung von Vorstössen des Landrates	43
<b>16.</b>	<b>Anhang</b>	<b>43</b>

## **2. Ziel und Aufbau der Vorlage**

### **2.1. Ziel**

Die bestehende Gesetzgebung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung soll auf der Basis der seit 2014 erweiterten Bestimmungen gemäss Kantonsverfassung § 106a angepasst werden. Davon ausgenommen sind die im Verfassungsparagraph proklamierten Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich. Diese werden zusammen mit den im künftigen Baselbieter Energiepaket vorgesehenen Massnahmen im Rahmen einer Revision im entsprechenden Energiegesetz in einer separaten Vorlage dem Landrat unterbreitet.

### **2.2. Aufbau der Vorlage**

Nach Schilderung der Ausgangslage in Ziffer 3 werden in den Ziffern 4 bis 6 die geltenden Regimes im Bereich der Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Basel-Landschaft (4), auf Stufe Bund (5) sowie in anderen Kantonen und Städten (6) dargelegt. Ziffer 7 erläutert kurz die Chronologie dieses Gesetzesprojekts, das 2015 gestartet wurde. Auf die in Ziffer 8 aufgezeigten Analyseergebnisse folgen in Ziffer 9 die konkreten geplanten Massnahmen und in Ziffer 10 deren finanzielle Auswirkungen. In Ziffer 11 werden die einzelnen Gesetzesbestimmungen erläutert. Nach den Regulierungsfolgeabschätzungen (Ziffer 12) und der Stellungnahme zu den eingereichten Vorstössen (Ziffer 13) werden in Ziffer 14 die Ergebnisse der Vernehmlassung zusammengefasst und deren allfällige Berücksichtigung aufgezeigt.

## **3. Ausgangslage**

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

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

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

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

### **3.2. Nicht formulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“**

Am 28. Mai 2015 reichte die SP Baselland mit 1694 gültigen Unterschriften bei der Landeskanzlei die nichtformulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“ ein. 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.“

Im Rahmen der Arbeiten zum vorliegenden Gesetzesentwurf wurde geprüft, inwiefern mit der Umsetzung zur Verfassungsbestimmung aus § 106a auch die Anliegen der Initiative gesetzgeberisch umgesetzt werden könnte. Spätestens seit der Rückmeldung aus der Vernehmlassung Ende Oktober hat sich gezeigt, dass die Inhalte zu weit auseinander liegen. Der Regierungsrat hat sich deshalb entschlossen, dem Landrat die Initiative in einer separaten Vorlage und mit Antrag auf Ablehnung zu unterbreiten.

### **3.3. Diverse Vorstösse im Landrat zum Thema „Wohnen“**

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

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

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

### **4.1. Rechtsgrundlagen**

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

- Förderung günstigen Wohnraums für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen
- Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum
- Förderung genossenschaftlicher oder genossenschaftsähnlicher Wohnformen
- Senkung der finanziellen Belastung aus den Mietpreisen sowie den Lasten, die aus dem Eigentum erwachsen,

- Unterstützung des Sparens im Hinblick auf den Erwerb oder Bau von Wohneigentum (Bausparen).

Im Gesetz werden folgende Massnahmen genannt:

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

Ausführungsbestimmungen zum Gesetz gibt es folgende:

- Das [Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung](#) vom 29. Januar 1990 (SGS 842.1) regelt die konkrete Ausgestaltung der Zusatz- und Grundverbilligungen sowie der Bausparprämien.
- Die [Verordnung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung](#) vom 30. Oktober 1990 (SGS 842.11) konkretisiert weiter und regelt insbesondere den Vollzug.
- Mit der [Verordnung über Förderungsbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus](#) (OgW) vom 10. Mai 2011 (SGS 842.15) werden schliesslich die Rahmenbedingungen festgelegt, innerhalb welcher der Kanton energetische Förderbeiträge an OgW ausrichtet.

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

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

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

---

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

#### 4.2.1. Bausparprämien

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

Abbildung 1: Bausparprämien in den Jahren 2007 – 2017

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

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

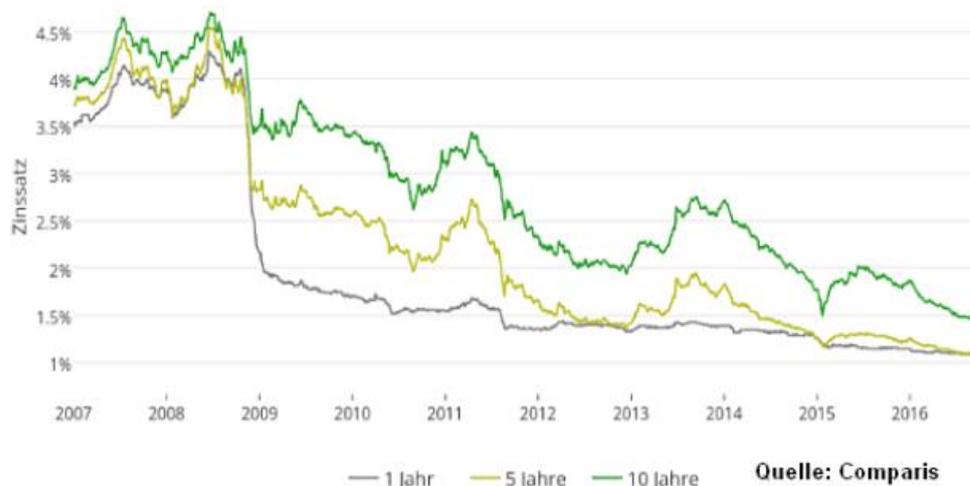


Abbildung 2: Durchschnittswerte von 65 Schweizer Banken und Versicherungen für Festhypotheken mit Laufzeiten von einem, fünf und zehn Jahren (Comparis).

#### 4.2.2. Energetische Förderbeiträge an OgW

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

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

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

#### 4.2.3. Bürgschaften für OgW

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

#### 4.2.4. Zusatzverbilligungen:

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

**Abbildung 4: Zusatzverbilligungen in den Jahren 2010 - 2016**

Kantonale Zusatzverbilligungen werden unter der Voraussetzung zugesprochen, dass für eine sogenannte WEG-Wohnung<sup>2</sup> eine Grund- resp. Zusatzverbilligung des Bundes ausgerichtet wird. WEG-Geschäfte haben eine Laufzeit von in der Regel 25 Jahren. Da der Bund am 31. Dezember 2001 seine Wohnbauförderung nach dem WEG eingestellt hat, laufen die letzten Geschäfte im Jahr 2026 aus. Aufgrund der Korrelation von bundesrechtlichen und kantonalen Zusatzverbilligungen resultiert somit eine faktische Befristung dieses Förderinstrumentes bis zum Jahr 2026. Gemäss aktuellem Informationsstand plant der Bund in diesem Bereich derzeit keine Anschlusslö-

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

sung. Das erklärt auch die Abnahme der Gesuche bzw. der Jahresbeträge. Letztere lagen im 2016 um knapp ein Viertel unter dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre von rund CHF 170'000.

#### 4.2.5. Gesamtkosten, Wohnbauförderfonds

Verwaltungsinterne Kosten: Für die Beratung von Interessierten bzw. Beitragsempfängern sowie für die Bewirtschaftung aller Beitragszahlungen wurde bis und mit erstes Quartal 2016 im KIGA Baselland 180 Stellenprozent eingesetzt. Anlässlich eines Personalabgangs wurden die Ressourcen im Rahmen von DIR WOM-2 auf 100 Stellenprozent zurückgefahren. Die dem Fonds verrechneten verwaltungsinternen Kosten betragen derzeit rund CHF 145'000.

Eingestellte Mittel im AFP 2019-2022: Unter Berücksichtigung der oben genannten Förderbeiträge, der Personalkosten (CHF 145'000) sowie der jährlichen Rückerstattungen in der Höhe von rund CHF 93'000 wird im AFP-Entwurf von einem Nettoaufwand von insgesamt rund CHF 0,51 Mio. ausgegangen.

#### Fondsentwicklung und Erfolgsrechnung des Kantons:

Der aktuelle Stand des Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues beträgt gemäss [Jahresbericht 2017](#) rund CHF 42,0 Mio. Auf der Basis des heute geltenden Gesetzes und aufgrund der erwarteten jährlichen Kosten in der Höhe der CHF 0,5 Mio. wird im AFP 2019 – 2022 davon ausgegangen, dass der Fonds bis Ende des Finanzplans im 2022 noch einen Vermögensbestand von CHF 39,5 Mio. aufweisen wird.

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

### 4.3. Weitere kantonale Fördermassnahmen

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

#### 4.3.1. Befreiung von der Handänderungssteuer

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

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

Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden: Kantonale Massnahme

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

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

#### 4.3.2. Weitere steuerliche Massnahmen

Wie der Bundesrat in seiner Botschaft zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ (vgl. nachfolgend 5.2) auch ausweist, sind als weitere Wohneigentumsmassnahmen die steuerlich tiefen Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften, die günstigen Eigenmietwerte, relativ grosszügige Pauschalabzüge für Unterhaltskosten und der Aufschiebung Grundstückgewinnsteuer bei Ersatzbeschaffung zu nennen, die es so auch im Kanton Basel-Landschaft gibt. Hierzu gehört auch die [Änderung des Steuergesetzes vom 28. Juni 2018 als Gegenvorschlag des Landrats zur zurückgezogen formulierten Gesetzesinitiative «Für eine faire steuerliche Behandlung der Wohnkosten» \(«Wohnkosten-Initiative»\) vom 26. Oktober 2017](#), die am 25. November 2018 mit über 80% angenommen wurde.

#### 4.3.3. Raumplanung

Ausgestaltung des Instrumentes:

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

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

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

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

#### 4.3.4. Abgabe von Bauland im Baurecht

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

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

Mengengerüst: Der Kanton Basel-Landschaft kann gestützt auf den RRB Nr. 1151 vom 25. Juni 2013 zur kantonalen Bodenpolitik Bauland, das er in seinem Portfolio hält, im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgeben. Im Einzelfall erfolgt durch den Regierungsrat eine Abwägung mit weiteren Zielen der kantonalen Bodenpolitik. Das Hochbauamt hat in den vergangenen Jahren diverse Baurechtsverträge mit Genossenschaften und Stiftungen erneuert und angepasst. Weitere Anfragen bzw. Abgaben sind in Abklärung.

#### 4.3.5. Wohnen im Alter

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

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

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

#### 4.3.6. Energiepaket

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

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

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

Das Baselbieter Energiepaket trägt also schon heute indirekt zur Wohnbauförderung bei.

#### 4.4. Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie Mietzinsbeiträge auf Stufe Gemeinden

Gestützt auf das [kantonale Gesetz über die Ausrichtung von Mietzinsbeiträgen](#) (SGS 844) haben Familien, Alleinerziehende, Rentenbezügerinnen und Rentenbezüger in bescheidenen finanziellen Verhältnissen Anspruch auf Entlastung von übermässig hohen Mietzinsbelastungen, wenn dadurch die Fürsorgeabhängigkeit vermieden werden kann. Die Gemeinden sind zuständig für den Vollzug und regeln durch ein Reglement die Voraussetzungen zur Beitragsberechtigung. Es besteht kein Gesamtüberblick über die von den Gemeinden gewährten Mietzinsbeiträge.

Zu den Wohnbau- und Eigentumsförderungsaktivitäten auf kommunaler Ebene wie beispielsweise Baurechtsvergaben oder andere baurechtliche Instrumente wurde keine flächendeckende Umfrage vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass diese nur in beschränkter Anzahl existieren.<sup>3</sup>

### 5. Wohnbau- und Eigentumsförderung auf Stufe Bund

#### 5.1. Aktuelle Wohnbau- und Eigentumsförderung

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

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

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

---

<sup>3</sup> Z.B. die Gemeinde Binningen auf der Basis eines [Baurechtsreglements](#) oder die Gemeinde Bottmingen mit einem [Fondsreglement zur Förderung des familien-, behinderten- und altersgerechten Wohnens](#).

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

#### 5.1.1. Wohneigentumsförderung

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

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

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

#### 5.1.2. Sozialer Wohnungsbau

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

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

#### 5.1.3. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

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

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

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

## **5.2. Eidgenössische Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“**

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

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

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

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

Der Nationalrat ist als Erstrat den Anträgen des Bundesrats an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2018 gefolgt: Er hat die Initiative abgelehnt, hingegen dem Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement zugestimmt.

## **5.3. Wohnungspolitische Entscheide des Bundesrates**

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

Ergebnisse des wohnungspolitischen Dialogs sind im Bericht der Arbeitsgruppe vom 12. Dezember 2016 "[Wohnungspolitische Dialog Bund, Kantone und Städte](#)" zusammengefasst.

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

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

## 6. Wohnungspolitik anderer Kantone und Städte

Hierzu wurde keine flächendeckende Recherche durchgeführt. Der Bundesrat erwähnt in seiner Botschaft zur Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“, dass ein Grossteil der mit der Volksinitiative ebenfalls angesprochenen Kantone in den Siebziger- und Achtzigerjahren eigene Gesetze mit Zusatzmassnahmen zur WEG-Förderung des Bundes erlassen habe. Diese Förderprogramme verlieren mit dem sukzessiven Auslaufen der WEG-Förderung an Bedeutung. Einzelne Kantone, insbesondere Zürich, Zug, Basel-Stadt, Genf und Waadt setzen eigene, vom Bund unabhängige Programme um. Angewandt werden dabei vor allem Finanzierungshilfen. Insbesondere die Kantone Basel-Stadt und Genf sehen zudem gezielte Subjekthilfen zugunsten der wirtschaftlich schwachen Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer vor. Die Mehrheit der Kantone kennt keine eigenen Förderaktivitäten.

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

## 7. Vorgehen im Projekt

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

Als übergeordnete Ziele wurden definiert:

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

und

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

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

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

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

- a) Im Frühjahr 2016 wurde ein Entwurf für ein Gesetz über die Aufhebung von diversen Fonds (darunter auch der Wohnbauförderfonds) erarbeitet und in die Vernehmlassung geschickt. Aufgrund des grossen Widerstands hat der Regierungsrat entschieden, auf ein allgemeines Gesetz zu verzichten und fondsweise nach gesetzlichen Lösungen zu suchen. In den Übergangsbestimmungen des revidierten und per 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG, SR 310) ist nun festgehalten, dass der altrechtliche Fonds mit dauerndem Zweck, zu denen der Wohnbauförderfonds gehört, als Spezialfinanzierung gilt und innert 3 Jahre seit Inkrafttreten des FHG, also bis spätestens am 1. Januar 2021 aufzuheben oder in eine neurechtliche Spezialfinanzierung zu überführen ist.
  - b) Im November 2016 lehnte das Baselbieter Stimmvolk die Einführung einer Energieabgabe zur Finanzierung von Fördermassnahmen im Energiebereich ab. Mit diesem Entscheid können energetische Fördermassnahmen entgegen der ursprünglichen Planung nicht mit der Energieabgabe finanziert werden.
  - c) Im Dezember 2016 verabschiedete der Regierungsrat den Entwurf eines [Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten](#). Das Gesetz sieht vor, dass der beim Kanton anfallende Ertrag aus der Mehrwertabgabe in erster Linie zur Abgeltung für Eigentumsbeschränkungen verwendet wird, die durch Planungen auf Kantonsgebiet erfolgen und einer Enteignung gleichkommen. Es ist davon auszugehen, dass wenige bis keine Mittel aus der Abgeltung von Planungsmehrwerten für Massnahmen zur Wohnbau- und Eigentumsförderung zur Verfügung stehen werden. Der Gesetzesentwurf ist derzeit noch in der vorberatenden Kommission des Landrats hängig.
- Unabhängig von den noch offenen Finanzierungsfragen wurde im **April 2016** eine erste Runde mit Gesprächen durchgeführt, an denen die wichtigsten Anspruchsgruppen <sup>4</sup> zu den

---

<sup>4</sup> u.a. mit Gemeindevertretern, mit Vertretern des einstigen Initiativkomitees „Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“, des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des Hauseigentümerverband, des Initiativkomitees „Wohnen für

grundsätzlichen Überlegungen der Arbeitsgruppe befragt wurden. Während sich die OgW, der Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG), der Mieterverband und auch das Initiativkomitee „Wohnen für alle“ für eine intensiviertere Förderung von Mietwohnungen, die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und eine verstärkte Informations- und Beratungstätigkeit des Kantons aussprachen, plädierten die Vertreter des Initiativkomitees „Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ und der Hauseigentümergebieterverband insbesondere für einen stärkeren finanziellen Ausbau der Wohneigentumsförderung.

- Nach den ersten Gesprächen im April 2016 fanden im **Mai 2017** aufgrund der veränderten finanziellen Grundlage (Ablehnung der Energieabgabe und Auflösung des Wohnbauförderfonds) eine zweite Gesprächsrunde statt, in der eine konkretisierte Massnahmenliste besprochen wurde, welche der angespannten Finanzlage sowie den fehlenden Mitteln aus der Energieabgabe Rechnung tragen sollte. So wurden befristete Massnahmen bzw. Massnahmen mit einem nach oben festgelegten Budgetdach vorgeschlagen.

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

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

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

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

## **8. Analysen zum Wohnungsmarkt**

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

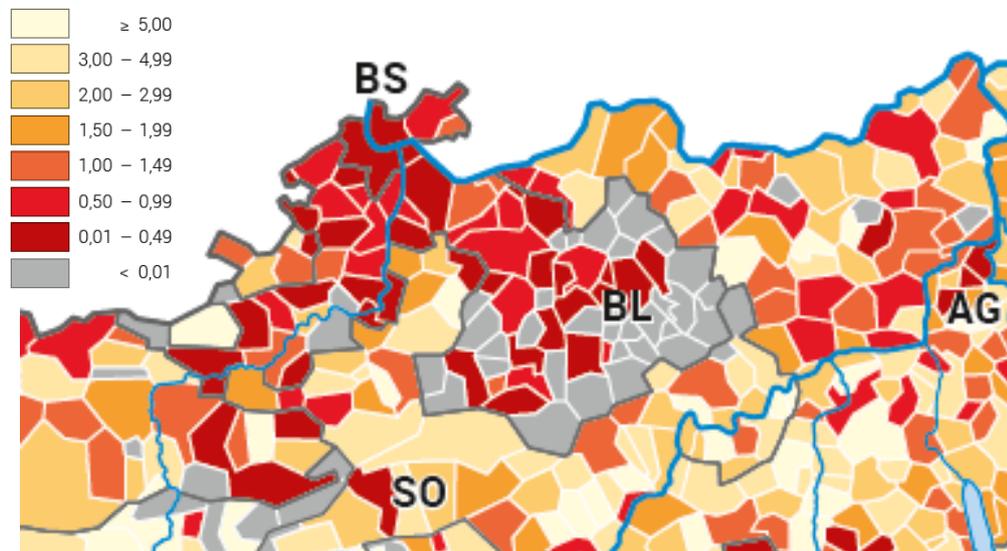
### **8.1. INFRAS-Studien**

- Im Auftrag des Kantons untersuchte das Unternehmen INFRAS den Wohnungsmarkt in Kanton Basel-Landschaft sowie mögliche Instrumente zur Wohnbauförderung und zur Förderung der Energieeffizienz von Wohnbauten sowie deren Effektivität und Effizienz.

---

alle“ und des Mieterverbands. Auch mit Vertretern von Banken wurden in Bezug auf die Anwendung von einzelnen Instrumenten im Markt Gespräche geführt.

- Der Kanton Basel-Landschaft weist in der Schweiz seit Jahrzehnten eine der tiefsten Leerwohnungsbestände in Prozent auf.<sup>5</sup> Am 1. Juni 2017 lag sie gemäss [Bundesamt für Statistik](#) im Kanton Basel-Landschaft bei 0.58% und damit im Vergleich zum Vorjahr (0.47%) höher. Dennoch war die Ziffer lediglich in den Stadtkantonen Basel-Stadt, Genf und Zug noch tiefer. Innerhalb des Kantons schwankt die Quote beträchtlich von Gemeinde zu Gemeinde (vgl. Abbildung 5).<sup>6</sup> In den Nachbarkantonen Aargau und Solothurn liegt die Leerwohnungsziffer deutlich höher und stieg über die letzten Jahre an.



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

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

<sup>5</sup> In der Leerwohnungszählung gelten nur diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur Dauermiete bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, auch leer stehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind. Unter der Leerwohnungsziffer versteht man den prozentualen Anteil der leer stehenden Wohnungen (Stichtag: 1. Juni) am Gesamtwohnungsbestand der registerbasierten Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) des Vorjahres ([Bundesamt für Statistik](#)).

<sup>6</sup> Der Bestand an leer stehenden Wohnungen ist in allen Kantonsbezirken gleich tief, aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrösse waren über die ganze Periode immer die kleineren (1-2 Zimmer) und insbesondere die grossen Wohnungen (5+ Zimmer) gemessen am Bestand am knappsten. Die 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen waren noch am ehesten verfügbar, aber auch hier meist auf einem tiefen Niveau.

völkerung im Kanton für das Jahr 2035 zu decken. Werden die bestehenden Wohngebiete zusätzlich verdichtet, ist ausser im Rheintal und im Birstal von genügenden Wohnraumkapazitäten auszugehen.

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

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

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

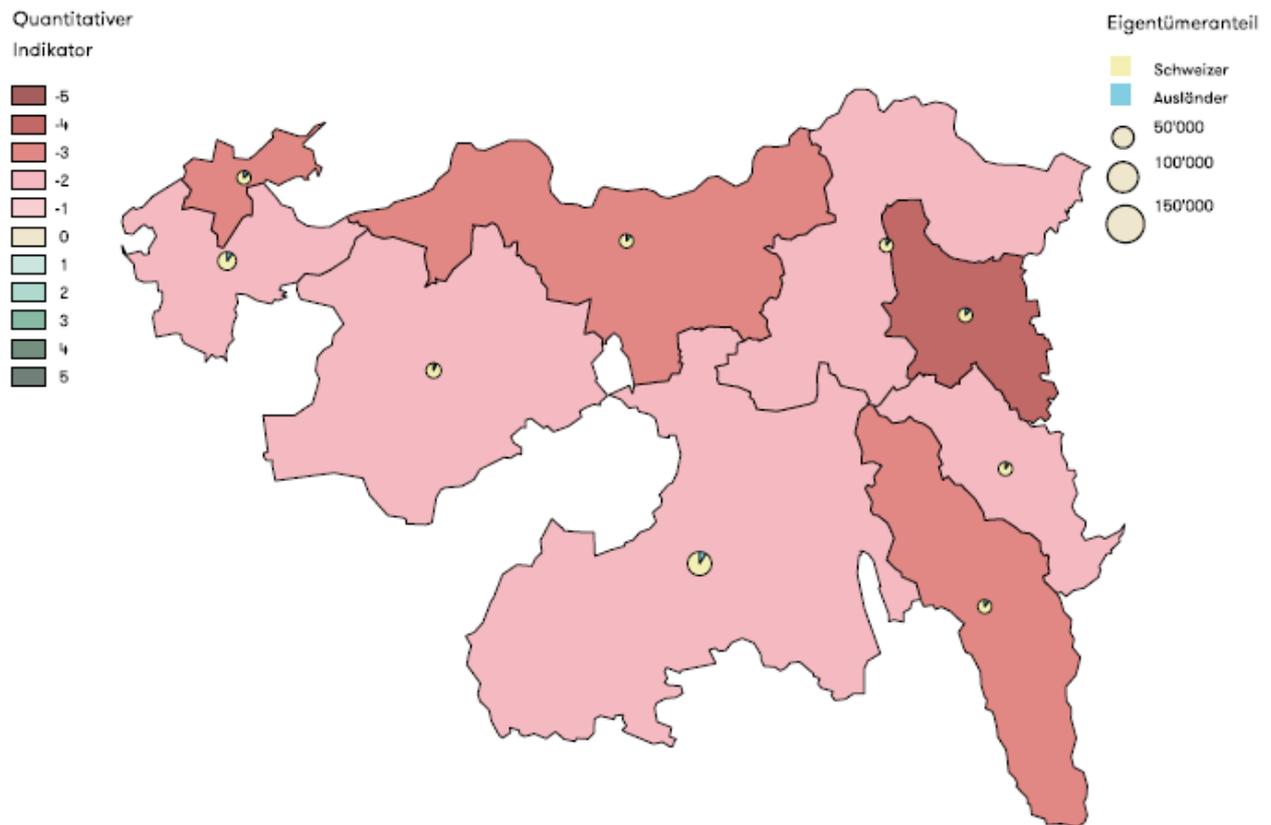
## **8.2. Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt**

Neben der quartalsweisen Publikation zum [Wohnungsmarkt auf einen Blick](#) mit verschiedenen Angebots-, Nachfrage- sowie Mengen- und Preisindikatoren gibt das BWO seit 2009 ein Monitoring in Auftrag, das die Auswirkungen der Personenfreizügigkeit auf den Schweizer Wohnungsmarkt messen soll.<sup>7</sup> Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum.

Für das Jahr 2017 hält der Bericht fest: „Der Wohnungsmarkt der Nordwestschweiz befindet sich im Aggregat im Gleichgewicht. Das verdeckt allerdings den Umstand, dass er von allen Schweizer Regionen die grösste Differenz zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt aufweist. Während erster – mit Ausnahme des untersten Segments - ein starkes Überangebot aufweist, leidet der Wohneigentumsmarkt unter einem starken Nachfrageüberhang.“

---

<sup>7</sup> <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/marktwirtschaftliche-wohnungsversorgung/pfz-wm.html>



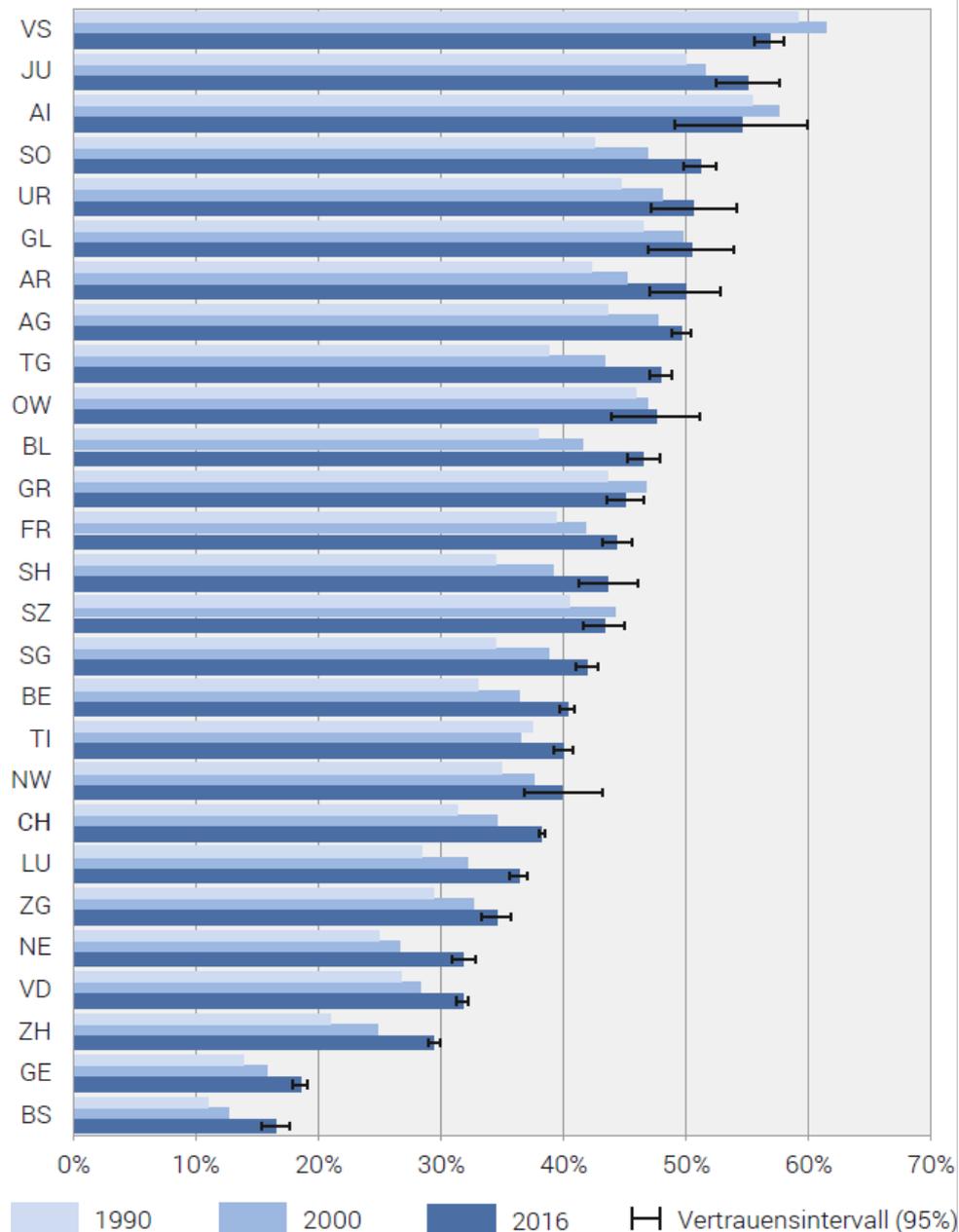
**Abbildung 6: Quantitative Anspannung im Wohneigentumsmarkt der Nordwestschweiz und Anteile in- und ausländischer Haushalte an den Eigentümerhaushalten 2017**

Der Bericht weist weiter darauf hin, dass im Jahr 2017 der Wohneigentumsmarkt sich deutlich verknappt hat. „Sämtliche Gebiete der Nordwestschweiz, insbesondere auch die Stadt Basel weisen einen deutlichen Nachfrageüberhang auf. Die Preise haben entsprechend zugelegt, die Nordwestschweiz hatte zusammen mit der Zentralschweiz das stärkste Preiswachstum aller Schweizer Regionen zu verzeichnen.

Ursache für die Verknappung ist die ungenügende Angebotsentwicklung und das anhaltend favorable Zinsumfeld, aber auch die zusätzliche ausländische Nachfrage, wie dies deren steigende Eigentumsquote vermuten lässt. Auch wenn die Anzahl Ausländer mit Einkommen im obersten Bereich zugelegt hat, dürfte die Einkommensentwicklung keinen verstärkten Nachfragedruck im oberen und mittleren Preissegment bewirkt haben. Ohne dass die Bautätigkeit wieder vermehrt auf den Wohneigentumsmarkt fokussiert, kann auch im laufenden Jahr nicht mit einer Verbesserung der Situation gerechnet werden.“

### 8.3. Wohneigentumsquote<sup>8</sup>

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



**Abbildung 7: Wohneigentumsquoten in den Kantonen 1990, 2000, 2016 gemäss Bundesamt für Wohnungswesen**

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

<sup>8</sup> Als Wohneigentumsquote ist der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen gemessen an allen dauernd bewohnten Wohnungen zu verstehen

#### 8.4. Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen

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

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

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

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

#### 8.5. BWO-Studie zum gemeinnützigem Wohnen

Das Bundesamt für Wohnungswesen gab 2017 eine Studie in Auftrag, in der das „Gemeinnützige Wohnungswesen im Fokus“ stand.<sup>9</sup> Die wichtigsten Ergebnisse seien hier zusammengefasst:

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

---

<sup>9</sup> [sotomo \(2017\). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Grenchen](#)

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

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

## 8.6. Zwischenfazit

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

- Die Personenfreizügigkeit scheint in den letzten Jahren keinen zusätzlichen Nachfrage- druck auf dem Immobilienmarkt ausgelöst zu haben, wobei unabhängig davon die Leer- standsquote im Kanton Basel-Landschaft im Kantonsvergleich tief ist. Das Bild über alle Gemeinden ist allerdings nicht einheitlich. Die höchste Quote weist mit 0,8% der Bezirk Laufen aus, die Bezirke Waldenburg und Sissach haben mit 0,3% und 0,2% die geringsten Quoten leerer Wohnungen.
- Der Erfolg der Bausparprämien als Instrument zur Förderung der Wohneigentumsquote kann nicht belegt werden. In der langen Frist hat sich das Ranking im Kantonsvergleich des Kantons Basel-Landschaft trotz der ausbezahlten Bausparprämien und weiterer Massnahmen nicht signifikant verbessert. Die Zunahme der Quote ist auf das rasche Ansteigen des Stockwerkeigentums als neue Wohnform zurückzuführen – schweizweit.
- Es stellt sich die Frage, ob mit einem durchschnittlichen Beitrag von rund CHF 7'000 (bei einem Medianwert leicht über CHF 4'700) an den Kauf von Wohneigentum mit einem Gesamt- wert von in der Regel mindestens CHF 500'000 tatsächlich die Kaufquote im Kanton nachhaltig erhöht werden kann.<sup>10</sup> Wenn dies nicht der Fall ist, bewirken die Auszahlungen von Bausparprämien lediglich einen Mitnahmeeffekt.
- Einer kantonalen Förderung des Kaufs von selbstgenutztem Wohneigentum stehen die Regulierungsaktivitäten auf nationaler Ebene der letzten Jahre entgegen. Mit der unter Ziffer 8.5 erwähnten Anpassung der Eigenmittelverordnung und den damit ausgelösten Mas-

---

<sup>10</sup> Im Jahr 2016 wurden insgesamt 856 Einfamilienhäuser und 665 Eigentumswohnungen verkauft. In den letzten fünf Jahren reduzierte sich der Verkauf von Einfamilienhäusern um rund 16%. Beim Verkauf von Wohnungen verzeichneten die 4-Zimmer-Wohnungen in der gleichen Zeitperiode einen Zuwachs von rund 11%, gefolgt von kleinen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern (+4%). Von den verkauften Eigentumswohnungen waren 4-Zimmer-Wohnungen mit einem Anteil von knapp 50% am beliebtesten, gefolgt von den 3-Zimmer- Wohnungen mit einem Anteil von rund 30%. Eine 4-Zimmer-Wohnung kostete im Durchschnitt CHF 816 000, für eine 3-Zimmer- Wohnung lag der Verkaufspreis bei CHF 681 000.

snahmen hat der Bundesrat bewusst die Hürden (und somit den Preis) für einen hypothe-  
karfinanzierten Kauf von Wohneigentum erhöht.

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

Auf der Grundlage der Vorgaben der Verfassung und im Wissen um die obenstehend erörter-  
ten offenen Punkte sieht der Regierungsrat ein Massnahmenpaket vor, das den bisherigen Er-  
kenntnissen Rechnung trägt und insgesamt ein möglichst gutes Kosten-/Nutzenverhältnis er-  
reicht.

## 9. Umsetzung Verfassungsbestimmung §106 a

### 9.1. Vorbemerkungen

Wie weiter oben festgehalten, hat der Regierungsrat entschieden, die energetischen Fördermass-  
nahmen, die gemäss § 106a KV auszubauen sind, nicht mit der hier vorliegenden Landratsvorlage  
zu behandeln. Vielmehr soll dem Landrat mit dem Ziel einer Gesamtoptik einer Vorlage über sämt-  
liche geplanten energetischen Massnahmen, inklusive jener im Rahmen des Baselbieter Energie-  
pakets, unterbreitet werden. Hierfür wird es ebenfalls gesetzliche Anpassungen benötigen. Der  
Start der [Vernehmlassung dieser Gesetzesrevision](#) ist am 16. Januar 2019 erfolgt.

### 9.2. Geplante Massnahmen im Überblick

Instrument	Bereich	Neu / Status Quo / Ausbau
Bausparbeiträge	Wohneigentum	Ausbau
Zusatzverbilligungen <sup>11</sup>	Wohneigentum/Miete	Status Quo
Bürgschaften für OgW	Gemeinnütziger Wohnungsbau	Ausbau
Projektentwicklungsdarlehen	Gemeinnütziger Wohnungsbau	Neu
Beratung und Information	Gemeinnütziger Wohnungsbau	Neu

### 9.3. Geplante Massnahmen im Einzelnen

#### 9.3.1. Bausparprämie (Ausbau)

Name der Massnah- me	Bausparprämie	Kommentar
<b>Ausgestaltung des Instrumentes</b>	Der Kanton kann beim Erwerb oder Erstellen von selbst genutztem Wohneigentum im Kan- ton Basel-Landschaft pro Objekt eine kantona- le Bausparprämie gewähren (à fonds perdu). Die Bausparprämie ist kumulierbar mit ande- ren Wohnbauförderungsmassnahmen (z.B. Energiepaket). Bei einer Eigentumsveräusse- rung vor 5 Jahren besteht eine Rückerstat- tungspflicht. Ausnahmen von der Rückerstat- tungspflicht sind möglich bei einer Reinvestiti- on des Verkaufserlöses in selbst genutztes Wohneigentum innerhalb von 1 Jahr sowie bei gesetzlich definierten Härtefällen.  Die Ausgabenhöhe für diese Massnahme rich-	In der Ausführungsverordnung wird konkretisiert, dass eine kantonale Bausparprämie in der Höhe von 33% des einbezahlten Sparbetrages bzw. bis max. CHF 20'000 ausgerichtet werden kann.  Eine Maximallaufzeit des Bau- sparvertrages und ein jährliche Sparhöchstbetrag bestehen nicht.  Der vorgesehene Bausparprä- mien-Höchstbetrag von

<sup>11</sup> \*gekoppelt an WEG-Geschäfte des Bundes. Die Massnahme läuft voraussichtlich im Jahr 2026 aus.

	tet sich nach den verfügbaren Finanzmitteln.	CHF 20'000 entspricht aufgrund des neuen Berechnungssystems knapp einer Vervielfachung der kantonalen Bausparprämie gemessen an den effektiv ausgerichteten Unterstützungsbeiträgen der letzten zehn Jahre (im Median), siehe Ziff. 4.2.1
<b>Voraussetzungen</b>	- erstmaliger entgeltlicher Erwerb oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft	
	- Einkommenslimiten (Total der Einkünfte gemäss Steuerveranlagung) und Vermögenslimiten (Total der Vermögenswerte gemäss Steuerveranlagung) dürfen nicht überschritten werden (zwecks Reduktion von Mitnahmeeffekten)	Im Unterschied zum bisherigen System darf neu gemäss Verordnung das gesamte Einkommen CHF 120'000 und das gesamte Vermögen im gemeinsamen Haushalt CHF 250'000 nicht übersteigen. Damit wird eine Fokussierung der Förderung vorgenommen und das Giesskannenprinzip verhindert.  Zum Vergleich: Finanzielle Limiten bei der Wohneigentumsförderung existieren beispielsweise auch: - im Kanton Zürich: max. CHF 80'000 Einkommen und max. CHF 200'000 Vermögen im gemeinsamen Haushalt - beim Bund: max. CHF 50'000 Einkommen, max. CHF 144'000 Vermögen, jeweils gestaffelt nach Familiengrösse - im Kanton Zug: max. CHF 80'000 Einkommen, Vermögenslimite gemäss Bundesregelung, zusätzlich Anlagekostenlimiten
	- Bausparen bei einem Finanzinstitut während mind. 3 Kalenderjahren	Die Laufzeit des Bausparvertrags wurde analog der Regelung im Kanton Zug ausgerichtet.
	- Einzahlung pro Objekt und nicht pro Person	
<b>Rechtsgrundlage</b>	Es handelt sich um ein bestehendes Instrument: vgl. § 2 Abs. 1 Bst. c WBF-Gesetz, § 7 WBF-Dekret, § 1 Abs. 4 WBF-Verordnung Die neuen Rechtsgrundlagen sind in den §§ 8-10 E-WBFG und §§ 7-9 E-WBFV enthalten.	
<b>Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden</b>	Kantonale Massnahme	
<b>Mengengerüst</b>	Die Anzahl der jährlich gestützt auf die neue Regelung eingehenden Gesuche kann nur geschätzt werden. Annahme: ca. 60 Gesuche pro Jahr	Diese Annahme entspricht rund einer Verdoppelung der durchschnittlich während der letzten zehn Jahre eingegangenen Gesuche.
<b>Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton</b>	Schätzung: 60 x CHF 20'000 = CHF 1'200'000 p.a. zulasten der Erfolgsrechnung	

<b>Prozess der Leistungserstellung</b>	Gesuch (inkl. Steuerveranlagung) einreichen, Prüfung durchführen, Bewilligung ausstellen, Auszahlung vornehmen (nach Vorliegen der Abschlussrechnung)	
<b>Organisation der Leistungserstellung</b>	KIGA Baselland	

### 9.3.2. Zusatzverbilligung (bestehend)

<b>Name der Massnahme</b>	<b>Zusatzverbilligung</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Ausgestaltung des Instrumentes</b>	Eine Zusatzverbilligung wird für Bauten im Kanton Basel-Landschaft ausgerichtet, für welche eine Bundeshilfe nach WEG oder eine Grundverbilligung des Kantons oder von Dritten in Anspruch genommen worden ist. Sie dient der finanziellen Entlastung der Bewohner/innen und wird ausgerichtet, soweit Einkommen und Vermögen der Mieter/innen ein bestimmtes Mass nicht überschreiten.	
<b>Voraussetzungen</b>	- WEG-Baute im Kanton Basel-Landschaft	
	- Bewohnerin/Bewohner hat Kantonsbürgerrecht oder seit mindestens 2 Jahren Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft	
	- Einkommens- und Vermögensgrenzen	Gemäss Ausführungsverordnung darf das anrechenbare Einkommen (Total der Einkünfte gemäss Steuerveranlagung) maximal CHF 80'000 betragen. Die Vermögensgrenze liegt bei CHF 55'000.
	- definierte Belastungsgrenzen Miete/Einkommen	Die Bemessung der Zusatzverbilligung wird in der Ausführungsverordnung geregelt, Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des anrechenbaren Einkommens zur Netto-Miete.
	- Belegungsvorschriften (+ 1 Zimmer je Bewohner)	
<b>Rechtsgrundlage</b>	Es handelt sich um ein bestehendes Instrument, das in der geltenden Gesetzgebung in verschiedenen Bestimmungen in Gesetz, Dekret und Verordnung geregelt ist. Die neuen Rechtsgrundlagen sind in §§ 5-7 E-WBFG sowie §§ 1-6 E-WBFV enthalten.	Inhaltlich wird das Instrument unverändert weitergeführt. Es werden lediglich redaktionelle und systematische Anpassungen vorgenommen.
<b>Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden</b>	Kantonale Massnahme	unabhängig von kommunalen Mietzinszuschüssen
<b>Mengengerüst</b>	ca. 50 Gesuche pro Jahr	Tendenz abnehmend, da die Massnahme per 2026 auslaufen wird, vgl. Ziff. 4.2.3
<b>Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton</b>	Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung mit ca. CHF 130'000	Tendenz abnehmend, da die Massnahme per 2026 auslaufen wird, vgl. Ziff. 4.2.3
<b>Prozess der Leistungserstellung</b>	Gesuch einreichen, Prüfung durchführen und BWO/Gemeinde einbeziehen, Bewilligung ausstellen, Auszahlung vornehmen	
<b>Organisation der Leistungserstellung</b>	KIGA Baselland	
<b>Weitere Bemerkungen</b>	Die Massnahme beruht auf der bundesrechtlichen Förderung von preisgünstigem Mietwohn-	

	raum gestützt auf das WEG und läuft im Jahr 2026 aus.	
--	---	--

### 9.3.3. Bürgschaften OgW (Ausbau)

<b>Name der Massnahme</b>	<b>Bürgschaft</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Ausgestaltung des Instrumentes</b>	<p>Der Kanton kann für den Erwerb, die Schaffung von neuem, die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft Bürgschaften an OgW gewähren.</p> <p>Die Bürgschaften werden unter Auflagen gewährt und sind grundpfandrechtl. sicherzustellen.</p> <p>Mit der Prüfung von Bürgschaftsgesuchen kann eine geeignete Institution beauftragt werden. Über die Gewährung einer Bürgschaft entscheidet der Regierungsrat.</p>	<p>Es ist eine analoge Regelung wie im Kanton Basel-Stadt vorgesehen.</p> <p>Auf Verordnungsstufe wird konkretisiert, dass die Bürgschaften 94 Prozent der anerkannten Anlagekosten nicht übersteigen dürfen und bis maximal 30 Jahre ab Baubeginn dauern können. Sie werden in der Form der Solidarbürgschaft gewährt.</p>
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss Definition des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes</li> <li>- Förderung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft</li> </ul>	<p>Tendenziell soll die Gewährung von Bürgschaften an weniger Voraussetzungen geknüpft werden, als dies beispielsweise im Kanton Basel-Stadt der Fall ist. D.h. zum Beispiel Verzicht auf Belegungsvorschriften sowie auf wirtschaftliche Grundsätze, baulich-architektonisch gute Qualität, definierte Energiestandards (hoher Vollzugaufwand).</p>
	- Kostenmiete	
	- Amortisationsverpflichtung	
	- pos. Vorprüfung durch beauftragten Dritten	
	- Entscheid des Regierungsrates (gestützt auf eine Rahmenausgabenbewilligung)	
	- Auskunftspflicht gegenüber dem beauftragten Dritten und dem Kanton Basel-Landschaft	
<b>Rechtsgrundlage</b>	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Instrument: vgl. § 2 Abs. 2 WBF-Gesetz Im E-WBFG ist das Instrument in § 13 aufgenommen worden. § 12 E-WBFG enthält die Ausführungsbestimmungen.</p>	
<b>Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden / Dritte</b>	<p>Kantonale Massnahme. Leistungsvereinbarung (LV) mit Dritten für Gesch.prüfung und Antragstellung an Kanton. Der Entscheid über die Gewährung einer Bürgschaft liegt beim Kanton Basel-Landschaft.</p>	
<b>Mengengerüst</b>	<p>Es bestehen keine Erfahrungswerte, eine Abschätzung ist daher schwierig. Gegenwärtig scheint aufgrund des Zinsniveaus der Markt liquide genug (tiefes Zinsniveau) und die Nach-</p>	

	frage kann gedeckt werden. Die Situation dürfte anhalten, sollte der Bund eine Äufnung des Fonds de Roulement beschliessen (vgl. Ziffer 5.2).	
<b>Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton</b>	<p>Zu gegebener Zeit und bei entsprechender Nachfrage ist dem Landrat eine Rahmen-Ausgabenbewilligung in entsprechender Höhe zu beantragen.</p> <p>Bürgschaften belasten die Erfolgsrechnung nicht, sondern werden ausserhalb der Bilanz als Eventualverbindlichkeit aufgeführt.</p> <p>Das finanzielle Risiko des Kantons Basel-Landschaft beschränkt sich auf diejenigen Fälle, in denen eine Bürgschaft ausbezahlt werden muss und das Grundpfand nicht ausreicht, um den ausstehenden Betrag zu decken.</p> <p>Eine allfällige Belastung der Erfolgsrechnung kann gegebenenfalls aus einer Entschädigungspflicht gegenüber dem Dritten für eine Gesuchprüfung entstehen. Die Konditionen richten sich nach der abzuschliessenden Leistungsvereinbarung.</p>	
<b>Prozess der Leistungserstellung</b>	Gesuchreichung, Prüfung durch Dritten, Antragstellung durch Dritten zuhanden Kanton Basel-Landschaft, Entscheid durch Regierungsrat	
<b>Organisation der Leistungserstellung</b>	Gesuchprüfung und Antragstellung durch Dritten, Entscheid durch Kanton Basel-Landschaft.	
<b>Weitere Bemerkungen</b>	Bürgschaften sollen neu alternativ und nicht nur subsidiär zu Bürgschaften des Bundes oder anderer Institutionen gewährt werden können und werden von OgW als Förderinstrument explizit begrüsst und gefordert. Die sich daraus für OgW ergebenden Vorteile sind eine regionale Verankerung, die Glaubwürdigkeit des Kantons Basel-Landschaft als Bürge und möglicherweise vorteilhaftere Konditionen.	

#### 9.3.4. Projektentwicklungsdarlehen OgW (neu)

<b>Name der Massnahme</b>	<b>Projektentwicklungsdarlehen</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Ausgestaltung des Instrumentes</b>	<p>Zwecks Förderung und Entwicklung von Projekten für den Neu-, Um- und Ausbau sowie die Sanierung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft kann der Kanton zugunsten von OgW zinslose und zinsvergünstigte Darlehen gewähren, verbunden mit Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben.</p> <p>Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Vergabe von Darlehen betrauen.</p>	<p>Auf Verordnungsstufe wird konkretisiert, dass die Ausrichtung von Projektentwicklungsdarlehen durch die einmalige Gewährung eines Darlehens bis maximal CHF 2,5 Millionen und mit einer Laufzeit von 50 Jahren an einen Dritten (z.B. Dachorganisation) erfolgen kann. Dieser äufnet mit dem Darlehen einen zweckgebundenen Fonds und vergibt Einzeldarlehen an OgW.</p>
<b>Voraussetzungen</b>	- Organisation des gemeinnützigen Woh-	

	<p>nungsbaus gemäss Definition des Wohnraumfördergesetzes des Bundes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft</li> </ul>	<p>Tendenziell soll die Darlehensgewährung an weniger Voraussetzungen geknüpft werden, als dies beispielsweise im Kanton Basel-Stadt der Fall ist. D.h. zum Beispiel Verzicht auf Belegungsvorschriften sowie auf Nutzflächenbeschränkungen (hoher Vollzugaufwand).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung der Darlehensvertragsmodalitäten gemäss Vorgaben Dritter</li> <li>- Kostenmiete</li> <li>- Auskunftspflicht gegenüber Dritten und Kanton Basel-Landschaft</li> </ul>	
<b>Rechtsgrundlage</b>	<p>Es handelt sich um ein neues Instrument, das in § 12 E-WBFG und § 11 E-WBFV aufgenommen wurde.</p>	
<b>Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden / Dritte</b>	<p>Kantonale Massnahme. Gewährung und Abwicklung von Einzeldarlehen durch Dritten.</p>	
<b>Mengengerüst</b>	<p>Einmalige Darlehensgewährung an Dritten</p>	
<b>Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton</b>	<p>Einmalige Ausgabe in bestimmter Höhe und mit bestimmter Laufzeit.</p> <p>Projektentwicklungsdarlehen belasten die Erfolgsrechnung nicht, da sie ohne Wertberichtigung als Verwaltungsvermögen bilanziert werden.</p>	<p>In der Verordnung wird die Höhe der Darlehensgewährung auf maximal CHF 2,5 Mio. während einer Laufzeit von 50 Jahren festgelegt.</p> <p><u>Zum Vergleich</u> Der Kanton Basel-Stadt gewährt ein Darlehen von CHF 5 Mio. an eine Dachorganisation mit einer maximalen Laufzeit von 50 Jahren.</p>
<b>Prozess der Leistungserstellung</b>	<p>zu definieren in Leistungsvereinbarung (LV) mit Dritten</p>	
<b>Organisation der Leistungserstellung</b>	<p>durch Dritten</p>	
<b>Weitere Bemerkungen</b>	<p>Dieser Umsetzungsvorschlag erleichtert einerseits den Vollzug, da die Prüfung und Gewährung von Einzeldarlehen nicht dem Kanton Basel-Landschaft obliegt. Zudem wird das Ausfallrisiko für den Kanton Basel-Landschaft zusätzlich minimiert, da nicht der Kanton Einzeldarlehen an verschiedene OgW vergibt. Vielmehr wird das Darlehen an einen Dritten ausgerichtet, der somit allfällige Ausfälle mitträgt und zusätzliche Gewähr für eine sorgfältige Mittelzusprechung bieten sollte.</p>	

### 9.3.5. Beratung und Information OgW (neu)

<b>Name der Massnahme</b>	<b>Beratung und Information</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Ausgestaltung des Instrumentes</b>	<p>Der Kanton kann OgW im Hinblick auf den Kauf oder die Projektierung des Neu-, Um- und Ausbaus und der Sanierung von Mietwohnraum sowie hinsichtlich der Entwicklung ihrer Organisation und der Sicherstellung einer</p>	<p>Es wird eine analoge Regelung wie im Kanton Basel-Stadt angestrebt.</p>

	nachhaltigen Finanzstruktur kostenlos beraten. Mit dieser Aufgabe kann eine geeignete Institution beauftragt werden.  Die Ausgabenhöhe für diese Massnahme richtet sich nach den verfügbaren Finanzmitteln sowie nach den in einer allfälligen Leistungsvereinbarung (LV) definierten Konditionen.	
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemäss Definition des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes unabhängig von einer Mitgliedschaft bei der beauftragten Institution / Beratungsstelle</li> <li>- Beratungsanliegen hinsichtlich Kauf, Projektierung oder Organisationsentwicklung</li> <li>- Förderung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft</li> </ul>	
<b>Rechtsgrundlage</b>	Es handelt sich um ein neues Instrument, das in § 11 E-WBFG und § 10 E-WBFV aufgenommen wurde.	
<b>Arbeitsteilung Kanton / Gemeinden / Dritte</b>	Kantonale Massnahme, Leistungsvereinbarung (LV) mit Dritten	
<b>Mengengerüst</b>	Vorgegeben durch Maximalbetrag pro Beratung und jährliches Kostendach (vgl. Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton)	
<b>Aufwand / finanzielle Auswirkungen Kanton</b>	In LV zu definieren mit Maximalbetrag pro Beratung und mit jährlichem Kostendach. Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung mit CHF 50'000	Angedacht ist ein gemeinsames Kostendach von CHF 50'000 p.a. für Projektierungsberatungen und für Organisationsberatungen
<b>Prozess der Leistungserstellung</b>	zu definieren in LV mit Dritten	
<b>Organisation der Leistungserstellung</b>	durch Dritten	

#### 9.4. Geprüfte, nicht berücksichtigte Massnahmen

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

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

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

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

heute freisteht, Vorgaben für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu machen und das Thema beispielsweise in Quartierplanungen zu verankern.

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

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

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

#### 9.4.3. Kauf und Abgabe von Bauland für gemeinnützige Wohnbauträger.

Der Regierungsrat sieht hier kein aktives Eingreifen des Kantons in den Immobilienmarkt vor. Das schliesst nicht aus, dass Areale, welche bereits im Eigentum des Kantons sind, auf eine solche Nutzung überprüft werden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein sehr kleines Portfolio von zwei bis drei kantonseigenen Grundstücken besteht, die sich für die Abgabe im Baurecht an OgW eignen würden.

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

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

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

Da für Menschen im Alter auch die oben genannten Instrumente der Wohnbauförderung zur Verfügung stehen (z.B. Förderung der Genossenschaften) und der Kanton mit dem neuen Altersbetreuungsgesetz (APG) zusätzlich innovative Projekte zum betreuten Wohnen und zum

Aufbau einer integrierten Versorgung Beiträge im Sinne einer befristeten Anschubfinanzierung ausgerichtet, hat der Regierungsrat davon abgesehen, diese Massnahme weiterzuverfolgen.

#### 9.4.5. Zusätzliche Informations- und Beratungsdienstleistungen:

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

## 10. Finanzielle und personelle Auswirkungen

### 10.1. Kosten

Es ist mit folgenden Kosten zu rechnen

Massnahme	Durchschnittliche jährliche Kosten für die Jahre 2020 – 2023 (in CHF)	Rechnung
Bausparbeiträge	1'200'000	Erfolgsrechnung
Zusatzverbilligungen <sup>12</sup>	130'000	Erfolgsrechnung
Beratung und Information durch Dritte	50'000	Erfolgsrechnung
Beratung und Bearbeitung Gesuche (Personalkosten)	155'000	Erfolgsrechnung
<b>Zwischentotal</b>	<b>1'535'000</b>	<b>Erfolgsrechnung</b>

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

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

### 10.2. Finanzierung und Ausgabenkompetenzen

- Wie in Ziffer 5 erläutert, gilt der Fonds zur Förderung des Wohnungsbaues seit dem Inkrafttreten des neuen Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) als Spezialfinanzierung und wird entweder am 1. Januar 2021 aufgehoben oder muss vorgängig in eine neurechtliche Spezialfinanzierung überführt werden.

<sup>12</sup> \*gekoppelt an WEG-Geschäfte des Bundes. Die Massnahme läuft voraussichtlich im Jahr 2026 aus.

- Zur Sicherstellung der bisherigen Zweckverwendung plant der Regierungsrat die Bildung zweier Spezialfinanzierungen nach neuem Finanzhaushaltsrecht per 1. Januar 2020. Die Spezialfinanzierung Wohnbauförderung soll über die hier vorliegende Gesetzesrevision errichtet werden (vgl. hierzu Ziffer 9), die Spezialfinanzierung Energieförderbeiträge über die Revision des Energiegesetzes.
- Weiter ist vorgesehen, sämtliche Mittel in die neu geschaffene Spezialfinanzierung Wohnbauförderung zu transferieren – bis auf CHF 6 Mio., welche in die Spezialfinanzierung Energiebeiträge zur finanziellen Alimentierung der vorgesehenen kantonalen Energiebeiträge übertragen werden sollen. Die Kompetenz für den Transfer der bestehenden Mittel in die beiden Spezialfinanzierungen liegt beim Regierungsrat.
- Die beiden Spezialfinanzierungen werden im AFP jeweils separat und analog zu einer Dienststelle als Profitcenter ausgewiesen; die Spezialfinanzierung Energiebeiträge voraussichtlich bei der Bau- und Umweltschutzdirektion, BUD (zuständig Amt für Umweltschutz und Energie, AUE), die Spezialfinanzierung Wohnbauförderung voraussichtlich bei der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion, VGD (zuständig KIGA Baselland).
- Die Finanzierung der oben beschriebenen Massnahmen erfolgt somit über die Spezialfinanzierung Wohnbauförderung.
- Die im Rahmen der Abstimmung zum §106a vorgebrachte Äusserung des Initiativkomitees, wonach aus dem Fonds gewährte Förderbeiträge von Gesetzes wegen für die Empfängerinnen und Empfänger steuerpflichtig sind, ist korrekt. Allerdings stimmt es nicht, dass mit diesen Steuerträgen die Fondsmittel auch wieder wachsen können und der Fonds mit der Initiative nicht ausgehöhlt werde. Es gibt keine Verfassungsbestimmung, die eine Äufnung des Fonds vorsieht und es ist auch keine solche geplant.
- Ausgabenkompetenzen:
  - **Bausparprämien:** Zwischen den einzelnen Bausparprämien (Ausgaben), besteht weder ein sachlicher noch zeitlicher Zusammenhang, noch bedingen sie sich gegenseitig. Der finanzrechtlich massgebende Ausgabenbetrag ist deshalb derjenige der einzelnen Prämie (vgl. § 36 Abs. 1 FHG). Bei einer maximalen Prämienhöhe von CHF 20'000 pro Objekt werden diese Ausgaben gemäss § 38 FHG jeweils mit der Zahlungsanweisung durch die zuständige Stelle bewilligt. Eine weitere formelle Ausgabenbewilligung ist deshalb nicht notwendig.
  - **Beratung und Information durch Dritte:** Das Kostendach für die Auftragsvergabe an einen Dritten soll CHF 200'000 betragen. Dabei handelt es sich um eine neue einmalige (da die Leistungsvereinbarung befristet abzuschliessen ist) Ausgabe in der Kompetenz der Direktion.
  - **Projektentwicklungsdarlehen:** Die Ausgabenkompetenz für den gesamten Darlehensbetrag in der Höhe von CHF 2,5 Mio. liegt beim Landrat und untersteht dem fakultativen Referendum.

### 10.3. Finanzrechtliche Prüfung

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.

## 11. Erläuterungen zum Entwurf Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus

### 11.1. Allgemeines

Bei der Überarbeitung der gesetzlichen Grundlagen zeigte sich, dass viele Bestimmungen im heutigen Dekret zum Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung die Bestimmungen zum Grossteil operativen Charakter haben. Der Regierungsrat schlägt deshalb vor, das Dekret aufzulö-

sen und die Bestimmungen jeweils in das neue Gesetz oder in die ergänzend dazu erarbeitete Verordnung zu überführen, wobei die Verordnung die Konkretisierung der oben beschriebenen geplanten Massnahmen umfasst.

## **11.2. Erläuterungen zu den einzelnen Paragraphen**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

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

#### **§ 1 Fördergrundsätze**

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

§ 1 Abs. 1 E-WBFG hält im Grundsatz fest, dass das Gesetz die Förderung von Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen bezweckt.

§ 1 Abs. 2 E-WBFG greift in allgemeiner Weise die drei massgeblichen Förderstossrichtungen der vorliegenden Gesetzgebung auf:

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

Auf die Aufzählung von spezifischen Fördermassnahmen wird in dieser Grundsatzbestimmung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung des Kantons Basel-Landschaft verzichtet.

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

#### **§ 2 Zweckerhaltung**

Bei § 2 E-WBFG handelt es sich um eine neue Bestimmung, mit welcher klargestellt wird, dass während der Dauer der kantonalen Förderung der geförderte Wohnraum für keine anderen als für Wohnzwecke verwendet werden darf (§ 1 Abs. 1 E-WBFG). 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).

Diese Definition der Zweckentfremdung basiert auf einer altrechtlichen Formulierung im Gesetz vom 21. Mai 1953<sup>13</sup> über die Beitragsleistungen an einfache Wohnbauten für Familien in beschei-

---

<sup>13</sup> GS 20.609

denen finanziellen Verhältnissen und Alterswohnungen (§ 11). Sie wird heute im Rahmen von Zweckerhaltungskontrollen von Geschäften nach altem Recht mit fortdauernder Gültigkeit noch angewendet und kann ebenso für die mit diesem Gesetzesentwurf vorgeschlagenen neuen Förderinstrumente Geltung beanspruchen.

Zu den Zweckerhaltungskontrollen siehe § 17 E-WBFG.

### **§ 3 Begriffe**

Auch § 3 E-WBFG ist neu und dient der Zusammenführung und Klärung von verschiedenen Begriffen der Wohnbauförderungsgesetzgebung. Die Definition des Wohneigentums wurde aus § 1 des Dekrets über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (Dekret; SGS 842.1) überführt; die Anforderungen an OgW werden heute in § 2 der Verordnung über Förderbeiträge an OgW (SGS 842.15) analog umschrieben. Neu wird in § 3 Abs. 4 E-WBFG auch eine Definition des Kindesbegriffs aufgenommen. Diese dient insbesondere beim Förderinstrument der Zusatzverbilligungen der Klärung und entspricht der heutigen Praxis.

### **§ 4 Massnahmen des Bundes und der Gemeinden**

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

Es handelt sich um einen inhaltlichen Zusammenzug der geltenden §§ 4 und 5 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung, wobei die Inhalte von § 4 Absätze 2 und 3 mangels aktueller Relevanz für den Vollzug gestrichen wurden: Die Verpflichtung der Gemeinden, sich an kantonalen Beitragsleistungen zu beteiligen, geht noch auf die oben zitierte Gesetzgebung aus dem Jahr 1953 zurück und spielt schon heute und erst recht für die künftig vorgeschlagenen Förderinstrumente keine Rolle mehr.

## **II. Zusatzverbilligung**

Das Kapitel II zu den kantonalen Zusatzverbilligungen enthält keine materiellen Neuerungen. Vielmehr werden zum einen die bestehenden, zum Teil identischen Inhalte des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie des Dekrets zusammengeführt und einer übersichtlichen Systematik unterstellt. Zum anderen werden zum besseren Verständnis und zwecks Entschlackung von überholten Formulierungen redaktionelle Vereinfachungen und sprachliche Schärfungen für den Vollzug vorgenommen. In den §§ 1-6 des Entwurfs zur neuen Verordnung über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (E-WBFV) sind die Ausführungsbestimmungen zu diesem Gesetzeskapitel enthalten. Auch dabei handelt sich um einen redaktionell überarbeiteten Zusammenzug von heute geltenden Verordnungs- und Dekretsbestimmungen ohne inhaltliche Änderungen.

### **§ 5 Zusatzverbilligung**

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

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

### **§ 6 Allgemeine Erfordernisse**

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

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

### **§ 7 Begünstigte**

Begünstigte einer kantonalen Zusatzverbilligung sind wie bisher Personen, welche das Kantonsbürgerrecht besitzen oder seit mindestens zwei Jahren ununterbrochen im Kanton Basel-Landschaft wohnen. Dabei sind das Kantonsbürgerrecht oder die zweijährige Wohnsitzpflicht im Kanton Basel-Landschaft eine alternativ und nicht kumulativ zu erfüllende Voraussetzung für den Bezug einer Zusatzverbilligung. Entgegen von im Vernehmlassungsverfahren mitunter geäussert Kritik wird im Gesetzesentwurf am Alternativerfordernis des Kantonsbürgerrechts festgehalten, da es Kantonsbürgerinnen und Kantonsbürger im Ergebnis besserstellt und von einer vorgängigen zweijährigen Wohnsitznahme im Kanton Basel-Landschaft befreit. Bis zum Auslaufen dieses Förderinstruments im Jahr 2026 sollen der mögliche Bezügerkreis somit gleichbleibend breiter definiert und die Voraussetzungen zur Ausrichtung von Zusatzverbilligungen nicht verschärft werden. § 7 Abs. 1 E-WBFG übernimmt folglich wörtlich die bestehende Regelung in § 7 Abs. 1 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung.

§ 7 Abs. 2 E-WBFG nimmt § 2 des Dekrets auf und konkretisiert inhaltlich kongruent, jedoch redaktionell modernisiert den durch kantonale Zusatzverbilligungen begünstigten Personenkreis.

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

### **III. Förderung des selbst genutzten Wohneigentums**

In Kapitel III des Gesetzesentwurfes wird mit der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums eine der beiden Hauptförderstossrichtungen von § 106a der Kantonsverfassung aufgenommen. Insbesondere die Forderung nach Vorschriften für Anreize zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen für den erstmaligen entgeltlichen Erwerb von Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft gemäss § 106a Abs. 4 der Kantonsverfassung findet ihren Niederschlag in den folgenden Paragraphen. Die §§ 7-9 E-WBFV konkretisieren die gesetzlichen Bestimmungen und halten insbesondere Einkommens- und Vermögenslimiten sowie die Höhe der kantonalen Bausparprämie fest. Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich werden nicht im E-WBFG geregelt, sondern finden Aufnahme im Energiegesetz.

### **§ 8 Bausparprämie**

Bei der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums wird in § 8 Abs. 1 E-WBFG das heute schon etablierte Förderinstrument einer Bausparprämie aufgenommen. § 8 Abs. 2 E-WBFG stellt klar, dass die Bausparprämie einmal pro Objekt gewährt wird.

Verglichen mit § 2 Abs. 1 Bst. c des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung und § 7 des Dekrets, werden jedoch die Förderkonditionen neu ausgestaltet. So wird die Bausparprämie

nicht mehr wie bisher aus einer Verdoppelung des Zinsbonus' bei Bausparmodellen von Finanzinstituten bestehen – diese Ausgestaltung ist angesichts des aktuell tiefen Zinsumfeldes nicht attraktiv und führt zu niedrigen Beitragsleistungen. Vielmehr richtet sich die vom Kanton Basel-Landschaft geleistete Bausparprämie neu an absoluten Beträgen aus. Konkret sieht § 9 Abs. 1 E-WBFV vor, dass die Bausparprämie 33% der in einen Bausparvertrag einbezahlten Geldsumme beträgt, wobei der kantonale Maximalbeitrag bei CHF 20'000 pro Objekt plafoniert ist. Dieser Maximalbetrag entspricht der bereits in der aktuellen Gesetzgebung festgeschriebenen Obergrenze für eine kantonale Bausparprämie. Rückblickend auf die in den letzten zehn Jahren durchschnittlich ausgerichteten Bausparprämien ist trotz gleichbleibenden Maximalbeitrags mit dem vorgeschlagenen Systemwechsel bei der Berechnung der Bausparprämie mit knapp einer Vervielfachung des finanziellen Engagements des Kantons Basel-Landschaft pro Fall zu rechnen (Medianwert), vgl. Ziff. 4.2.1.

### **§ 9 Allgemeine Erfordernisse**

In § 9 E-WBFG werden die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausrichtung einer Bausparprämie umschrieben:

Um Mitnahmeeffekte einzuschränken und in Berücksichtigung des in § 1 Abs. 1 E-WBFG festgehaltenen Grundsatzes, wonach mit dem Gesetz Wohnraum für Bevölkerungskreise in bescheidenen und mittleren finanziellen Verhältnissen gefördert werden soll, sieht der Gesetzesentwurf neu Einkommens- und Vermögenslimiten für Bewohnerinnen und Bewohner des selbst genutzten Wohneigentums vor (§ 1 Abs. 1 Bst. a E-WBFG). Gemäss § 8 Abs. 1 E-WBFV darf zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Bausparvertrages das gesamte Einkommen (Total der Einkünfte gemäss Steuerveranlagung) CHF 120'000 und das gesamte Total der Vermögenswerte gemäss Steuerveranlagung im gemeinsamen Haushalt CHF 250'000 nicht übersteigen. Hiermit befindet sich der Kanton Basel-Landschaft in guter Gesellschaft: ähnliche Begrenzungen und mitunter noch striktere Einkommens- und Vermögenslimiten bei der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums, zum Teil zusätzlich kombiniert mit Anlagekostenlimiten, kennen beispielsweise auch die Kantone Zug und Zürich oder der Bund.

Neu muss der bei einem schweizerischen Finanzinstitut abgeschlossene Bausparvertrag nicht mehr eine Laufzeit von mindestens 60 Monaten aufweisen. Vielmehr genügt gemäss § 9 Abs. 1 Bst. b E-WBFG eine Laufzeit von mindestens drei Kalenderjahren. Dies verkürzt die erforderliche Spardauer und ermöglicht eine raschere Realisierung des selbst genutzten Wohneigentums. Eine Maximallaufzeit des Bausparvertrages und ein jährlicher Sparhöchstbetrag bestehen gemäss § 7 Abs. 2 E-WBFV nicht.

### **§ 10 Rückerstattung**

§ 10 E-WBFG befasst sich mit der allfälligen Rückerstattung von Bausparprämien. 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 über die Wohnbau- und Eigentumsförderung (SGS 842.11) vorgesehen.

Gemäss § 10 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 § 10 Abs. 2 E-WBFG wird in Umsetzung von mehreren Vernehmlassungsantworten auf eine Rückerstattung verzichtet, wenn der Verlaufserlös innerhalb von einem Jahr erneut für den Erwerb oder Bau von selbst genutztem Wohneigentum im Kanton Basel-Landschaft verwendet wird (Bst. a). § 10 Abs. 2 Bst b E-WBFG enthält weitere Ausnahmen von der Rückerstattungspflicht, wie sie heute in § 8 Abs. 2 der Verordnung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vorgesehen sind (Tod, Scheidung, gerichtliche Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft, Invalidität oder beruflich bedingter Wohnortswechsel). Auf Verordnungsstufe sind keine weiteren Ausnahmetatbestände vorgesehen.

Es ist davon auszugehen, dass mit der neuen Regelung die Rückerstattungsfälle zurückgehen.

#### **IV. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus**

Kapitel IV des Gesetzesentwurfes widmet sich der zweiten Förderstossrichtung von § 106a der Kantonsverfassung: der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus insbesondere durch das Schaffen von Anreizen zum Bau oder Erwerb von preisgünstigem Wohnraum im Kanton Basel-Landschaft. Dabei liegt der Fokus auf der Förderung von Mietwohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger. Bei den in Kapitel IV zusammengefassten Förderinstrumenten handelt es sich um diejenigen Massnahmen, welche von den OgW in vorgelagerten Sondierungsgesprächen gemeinhin als die für sie nützlichsten und wirkungsvollsten bezeichnet wurden. Nähere Ausführungen zu den Instrumenten zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind in den §§ 10-12 E-WBFV enthalten.

##### **§ 11 Beratung**

Mit der Beratung von OgW im Hinblick auf den Kauf, die Projektierung von Neubauten, Aus- und Umbauten sowie Sanierungen von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft soll das gemeinnützige Wohnraumangebot im Kanton Basel-Landschaft gefördert werden (§ 11 Abs. 1 E-WBFG). Ferner sollen OgW darin unterstützt werden, ihre Organisation weiterzuentwickeln sowie eine nachhaltige Finanzstruktur zu erreichen – dies im Sinne einer Professionalisierung sowie zwecks weiterer nachhaltiger Aktivitäten der Beratenen auf dem gemeinnützigen Mietwohnungsmarkt (§ 11 Abs. 2 E-WBFG).

§ 11 Abs. 3 E-WBFG sieht eine mögliche Beauftragung einer geeigneten Institution mit dieser Beratungsdienstleistung vor. Die Institution muss über die notwendigen Fachkenntnisse und ein ziel führendes Praxis-Knowhow verfügen. Eine entsprechende Leistungsvereinbarung regelt die Details (§ 10 E-WBFV).

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

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

##### **§ 12 Darlehen für Projektentwicklungen**

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

In § 12 Abs. 2 E-WBFG ist vorgesehen, dass der Regierungsrat eine geeignete Institution mit der Vergabe von Darlehen betrauen kann. Die Umsetzung dieser Bestimmung kann gemäss § 11 E-WBFV in der einmaligen Gewährung eines Darlehens an eine geeignete Institution bestehen, welche mit diesen Mitteln wiederum Darlehen für Projektentwicklungen von einzelnen OgW gewährt. Auf diese Weise soll der kantonale Vollzug vereinfacht und das Ausfallrisiko für den Kanton Basel-Landschaft minimiert werden, dies weil die Drittorganisation auf diese Weise die allfällige Uneinbringlichkeit aus den vergebenen Einzeldarlehen gegenüber dem Kanton Basel-Landschaft mittragen würde und somit zusätzliche Gewähr für eine sorgfältige Mittelzusprechung bieten sollte. Das kantonale Darlehen beträgt maximal 2,5 Millionen Franken und hat eine Laufzeit von 50 Jahren (§ 11 Abs. 2 E-WBFV). Eine Leistungsvereinbarung mit der Institution regelt insbesondere die Auflagen zu Anlage und Verwendung des Darlehens sowie die Modalitäten der Darlehensvergabe an OgW (§ 11 Abs. 4 E-WBFV).

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

### **§ 13 Bürgschaften**

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

§ 13 Abs. 2 E-WBFG hält fest, dass vom Kanton Basel-Landschaft gewährte Bürgschaften grundpfandrechtlich sicherzustellen sind. Bürgschaften können bis höchstens 94% der anerkannten Anlagekosten für eine Dauer von maximal 30 Jahren ab Baubeginn in Form der Solidarbürgschaft gewährt werden (§ 12 Abs. 1 und 2 E-WBFG).

Gemäss § 13 Abs. 3 kann eine geeignete Institution mit entsprechendem Fach- und Praxiswissen mit der Prüfung von Bürgschaftsgesuchen betraut werden. Der Entscheid, ob eine Bürgschaft gewährt wird oder nicht, liegt in jedem Fall beim Regierungsrat (§ 11 Abs. 4 E-WBFG).

Das Förderinstrument der Bürgschaften an OgW lehnt sich in der vorgeschlagenen Ausgestaltung an eine entsprechende Bestimmung im basel-städtischen WRFG an.

## **V. Vollzug**

In Kapitel V. des Gesetzesentwurfes sind die Bestimmungen zum Vollzug der Gesetzgebung zusammengefasst, die sich insbesondere aus den §§ 10 und 12 des bestehenden Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung ergeben. Dabei wurde darauf geachtet, durch eine klarere Systematik und Trennung von Themenbereichen mittels neuer Paragraphennummerierung sowie zum Teil expliziteren Formulierungen eine bessere Verständlichkeit sowie eine Schärfung der heutigen Vollzugspraxis zu erreichen. § 13 Abs. 1 E-WBFG definiert die Zuständigkeiten für den Gesetzesvollzug und weist diese grundsätzlich dem Kantonalen Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA Baselland) zu. Die Vergabe von Darlehen und das Gewähren von Bürgschaften erfolgt in Koordination und mit fachlicher Unterstützung der Finanz- und Kirchendirektion (§ 13 Abs. 2 E-WBFG).

### **§ 14 Behördliche Zusammenarbeit**

§ 14 Abs. 1 E-WBFG greift den Inhalt von § 12 Abs. 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung 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, wurde in § 14 Abs. 2 E-WBFG übernommen.

### **§ 15 Auskunftspflicht**

Die zuständige Behörde ist bei der Prüfung von Leistungsvoraussetzungen auf die Mitwirkung der gesuchstellenden Person, sei dies eine natürliche oder juristische, angewiesen. Aus diesem Grund hält § 15 E-WBFG fest, dass der zuständigen Behörde Einsicht in alle sachbezüglichen Unterlagen zu gewähren ist und alle erforderlichen Auskünfte wahrheitsgetreu zu erteilen sind. Wird diese Auskunftspflicht verletzt, werden Behörden durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von

Tatsachen irreführt oder wird eine solche Irreführung versucht, kann die Zusicherung oder fortgesetzte Ausrichtung von Leistungen verweigert werden.

§ 15 Abs. 1 und 2 E-WBFG entsprechen wörtlich § 12 Abs. 1 sowie Abs. 2, erster Satz, des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung.

In § 15 Abs. 3 E-WBFG wird zudem auf die Normierung zur Rückforderung von Leistungen (§ 16 E-WBFG) verwiesen. Dies bedeutet, dass bei einer Verletzung der Auskunftspflicht neben der möglichen Verweigerung der Zusicherung oder Ausrichtung von Leistungen pro futuro auch eine Rückforderung bereits erfolgter Leistungen vorbehalten bleibt.

### **§ 16 Rückforderung**

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

Beiträge, das heisst Zusatzverbilligungen und Bausparprämien, sowie Darlehen werden mit Zins zurückgefordert und Bürgschaften werden gekündigt, wenn sie zu Unrecht erwirkt worden sind (§ 16 Abs. 1 E-WBFG). Darunter fällt beispielsweise auch eine Verletzung der Auskunftspflicht durch unrichtige Angaben oder Unterdrückung von Tatsachen.

Bei nicht zweckmässiger Verwendung oder Nichterfüllung von Bedingungen und Auflagen, die beispielsweise in einem Darlehens- oder Bürgschaftsvertrag definiert sein können, können die erbrachten Leistungen ganz oder teilweise zurückgefordert und Bürgschaften gekündigt werden (§ 16 Abs. 2 E-WBFG). Bei der Erfüllung dieser Tatbestände steht der zuständigen Behörde somit in Würdigung des Einzelfalles sowie in Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips ein gewisses Ermessen zu, ob und in welchem Umfang eine Rückforderung zu verfügen ist.

§ 16 Abs. 3 E-WBFG stellt klar, dass bei zu Unrecht erwirkten Leistungen, der nicht zweckmässigen Verwendung sowie der Nichteinhaltung von Bedingungen und Auflagen künftige Leistungen verweigert werden können.

### **§ 17 Zweckerhaltungskontrollen**

Dieser Paragraph steht in einem inhaltlichen Zusammenhang zu § 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 stellt die zuständige Behörde sicher, dass keine gewerbliche Nutzung von ehemals gefördertem Wohnraum stattfindet und dass die Empfängerinnen und Empfänger die Förderungsbedingungen von kantonalen Massnahmen erfüllen (§ 17 Abs. 1 E-WBFG).

Während § 10 Abs. 2 des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung bisher vornehmlich auf altrechtliche Subventionsgeschäfte, basierend auf dem Gesetz vom 21. Mai 1953<sup>14</sup> über die Beitragsleistungen an einfache Wohnbauten für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen und Alterswohnungen, ausgerichtet war, stellt § 17 Abs. 2 E-WBFG klar, dass Zweckerhaltungskontrollen nebst den Geschäften nach altem Recht mit fortdauernder Gültigkeit auch die gestützt auf das neue Gesetz ausgerichteten Leistungen umfassen werden.

### **§ 18 Anzeigepflicht bei Handänderungen**

Nach geltendem Recht in § 10 Abs. 2 unter dem Titel Zweckerhaltung enthalten, wird die Anzeigepflicht bei Handänderungen im Gesetzesentwurf neu in eine separate Bestimmung aufgenommen. Wie bisher gilt der Grundsatz, dass Handänderungen eines vom Kanton geförderten Objektes vor der Eigentumsübertragung der zuständigen Behörde anzuzeigen ist (§ 18 Abs. 1 E-WBFG). Dies

---

<sup>14</sup> GS 20.609

ist beispielsweise relevant für den Vollzug von § 10 E-WBFG (Rückerstattung von Bausparprämien), die Rückerstattung von gestützt auf altes Recht ausgerichteten Subventionen oder auch die durch eine Handänderung notwendigen Anpassungen resp. Kündigungen von Darlehens- und Bürgschaftsverträgen.

Die Anzeigepflicht bei Handänderungen obliegt gemäss § 18 Abs. 2 E-WBFG grundsätzlich dem Eigentümer; bei Bestehen einer Anmerkung im Grundbuch – das heisst bei altrechtlichen Subventionsgeschäften sowie inskünftig auch bei Bürgschaften und Bausparprämien – obliegt die Anzeigepflicht analog § 9 der Verordnung über die Wohnbau- und Eigentumsförderung dem Grundbuchamt.

### **§ 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 Wohnungsbaues finanziert. Per 1. Januar 2017 wurde dieser Fonds in den Staatshaushalt integriert und dessen Mittel dem Eigenkapital des Kantons Basel-Landschaft zugeschlagen.

Gemäss den Übergangsbestimmungen des Finanzhaushaltsgesetzes (§ 67 Abs. 5) muss der bestehende Fonds bis zum 1. Januar 2021 in eine neurechtliche Spezialfinanzierung überführt werden. Andernfalls wird er aufgehoben.

§ 19 Abs. 1 E-WBFG enthält die nach § 54 Abs. 2 FHG notwendige gesetzliche Grundlage zur Errichtung einer Spezialfinanzierung sowie zur Überführung der Fondsgelder in dieses neue Gefäss. Davon ausgenommen sind CHF 6 Mio., welche für die in § 106a KV vorgesehenen Energiesanierungsmassnahmen in eine separate Spezialfinanzierung überführt werden sollen.

§ 19 Abs. 2 E-WBFG stellt klar, dass fortan die Mittel der durch Fondsgelder sowie durch laufende Rückerstattungen gespeisene Spezialfinanzierung der Finanzierung der Förderinstrumente gemäss dem vorliegenden Gesetzesentwurf dienen. Nach Ausschöpfung dieser Mittel wird gemäss § 19 Abs. 3 E-WBFG die Spezialfinanzierung verfallen und der allgemeine Haushalt belastet werden. Es gelten die allgemeinen Grundsätze des FHG.

### **§ 20 Ausführungsbestimmungen**

§ 20 E-WBFG entspricht § 14 des geltenden Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes und hält fest, dass eine Konkretisierung der Gesetzesbestimmungen durch Erlass einer regierungsrätlichen Ausführungsverordnung erfolgen wird.

### **§ 21 Übergangsbestimmungen**

§ 21 E-WBFG regelt, wie bei Inkrafttreten des neuen Rechts mit bereits entstandenen Fallgestaltungen zu verfahren ist:

Gemäss § 21 Abs. 1 E-WBFG werden hängige Gesuche, über die noch nicht entschieden worden ist, nach neuem Recht beurteilt. Wurden nach bisherigem Recht Leistungen zugesichert, aber noch nicht ausbezahlt, bleibt gestützt auf § 21 Abs. 2 E-WBFG das bisherige Recht anwendbar. § 21 Abs. 3 E-WBFG spezifiziert für Bausparmodelle, dass für diese das neue Recht anwendbar ist, auch wenn sie vor Inkrafttreten des neuen Rechts eröffnet worden sind. § 21 Abs. 4 E-WBFG schliesslich nimmt die altrechtlichen Subventionsgeschäfte auf, deren langjährige Laufzeit in die Geltungszeit des neuen Rechts hineinreicht, und verankert deren fortgesetzte Gültigkeit.

## **12. Regulierungsfolgenabschätzung**

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

### 13. Stellungnahme zu den eingereichten Vorstössen

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

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

### 14. Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens

#### 14.1. Allgemeines

Der Regierungsrat führte vom 5. Juni 2018 bis zum 28. September 2018 eine Vernehmlassung durch. Die Rückmeldungen aus der Vernehmlassung spiegeln die erwarteten einschlägigen Partei- und Verbandsinteressen wider: Auf der einen Seite werden zusätzliche Mittel für das selbstgenutzte Wohneigentum und die Aufnahme diverser Parameter auf Gesetzesebene gefordert bei gleichzeitiger Ablehnung diverser Instrumente zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus aufgrund fehlender Wirksamkeit.

Auf der anderen Seite wird mit Verweis auf die schwache Wirkung der bisherigen Bausparprämie im Kantonsvergleich deren Verzicht gefordert und im Gegenzug eine verstärkte Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnungsbaus; dies mit dem Hinweis, dass dieser aufgrund seines vergleichsweise knapperen Grundflächenverbrauchs und des Prinzips der Kostenmiete die übergeordneten Ziele einer nachhaltigen Wohnpolitik am besten erfülle.

#### 14.2. Die Stellungnahmen im Einzelnen

**CVP BL:** Es sind wenig neue Massnahmen zur Unterstützung des altersgerechten Wohnens und Bestimmungen zu Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich enthalten. Letztere im Rahmen des Energiegesetzes zu regeln, wird abgelehnt. Sämtliche Grundlagen der einzelnen Förderinstrumente sind im Gesetz festzuhalten. Die Förderung des Kaufs von selbstgenutztem Wohneigentum ist zu verstärken, die Wirksamkeit einzelner vorgeschlagenen Massnahmen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Beratungen und Projektentwicklungsdarlehen) wird bezweifelt.

**EVP BL:** Die moderate Gesetzesanpassung, insbesondere die aufgeführten Fördermassnahmen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus, wird unterstützt. Die Erhöhung der Bausparprämie für selbstgenutztes Wohneigentum ist verkräftbar, wenn auch kaum mit Impulswirkung verbunden.

**FDP BL:** Die Vorlage enthält kaum neue, wirkungsvolle Fördermassnahmen. Die Unterstützung von Beratungen und Projektentwicklungsdarlehen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird aufgrund der bezweiferten Wirksamkeit abgelehnt. Die Voraussetzungen der einzelnen Förderinstrumente sind im Gesetz selber zu regeln, bei den Bausparprämien zum Beispiel die maximale Beitragshöhe, die Laufzeit des Bausparens, die zu berücksichtigenden Einkommenslimiten usw. Massnahmen zur Unterstützung des altersgerechten Wohnens werden vermisst. Die Massnahmen im Umwelt- und Energiebereich sollen nicht im Energiegesetz umgesetzt werden, da es sich nicht um Förderbeiträge, sondern um Sparrücklagen handle.

**Grüne BL:** Die Bausparprämien werden abgelehnt, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt. Bausparen ist aufgrund des zunehmenden Wohnflächenverbrauchs mit dem Ziel des verdichteten Bauens nicht vereinbar und bevorzugt den zukünftigen Wohneigentümer gegenüber dem Mieter. Die Gesetzesvorlage ist im Sinne einer aktiven Wohnpolitik der öffentlichen Hand zu überarbeiten.

**SP BL:** Der ungleiche Mitteleinsatz für das selbstgenutzte Wohneigentum wird kritisiert. Die Vorlage weise gegenüber dem Status quo verschiedene Fortschritte aus. Das Gesetz atmet nach wie vor den Geist der Privilegierung des Wohneigentums und bedarf einiger Verbesserungen.

Angesichts der Wirkungslosigkeit und unerwünschter Mitnahmeeffekte werden die Massnahmen der bisherigen Wohneigentumsförderung abgelehnt. Die vorgeschlagenen Massnahmen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden begrüsst und deren leistungs- wie betragsmässiger Ausbau gefordert.

**SVP BL:** Sowohl der Gesetzesentwurf als auch die einzelnen konkreten Massnahmen werden unterstützt. Der Verfassungsauftrag von § 106a KV wird vernünftig, zielgerichtet und kostengünstig umgesetzt. Eine stärkere Verpflichtung der Gemeinden sowie ein stärkeres Eingreifen des Staates in den Immobilienmarkt (etwa durch Kauf und Abgabe von Bauland an gemeinnützige Wohnbauträger) wird abgelehnt. Staatliche Beratungs- und Informationsleistungen zu Gunsten von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind unnötig und zu teuer und werden abgelehnt. Die Einführung von Einkommens- und Vermögenslimiten bei den Bausparprämien wird abgelehnt, da die Bausparprämie als allgemeine Förderungsmassnahme des Wohneigentums zu qualifizieren ist.

**Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG):** Der Kanton schlägt mit dem neuen Gesetz nur minimale Massnahmen vor. Die Förderbeiträge des Kantons für innovative Projekte zum betreuten Wohnen und zum Aufbau einer integrierten Versorgung sind bereits im kantonalen Altersbetreuungs- und Pflegegesetz geregelt. Die Gemeinden sind nicht unmittelbar betroffen, der VBLG verzichtet auf eine eigene Stellungnahme. Dieser Stellungnahme haben sich explizit die Gemeinden Biel-Benken, Bretzwil, Bubendorf, Gelterkinden, Hersberg, Hölstein und Waldenburg angeschlossen.

Eigene Stellungnahmen haben die Gemeinden Allschwil (Grundsätzliche Zustimmung, Verzicht auf konkrete Anträge), Bennwil (Verzicht), Ettingen (Verzicht); Lausen (Verzicht), Nenzlingen (Verzicht), Ormalingen (Verzicht) sowie Therwil (Verzicht und Hinweis auf minimale Bemessung der Massnahmen) eingereicht.

Die Gemeinde Rothenfluh hat sich explizit zustimmend zum Gesetzesentwurf geäussert.

Das **Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)** hat auf eine Stellungnahme verzichtet.

**Hauseigentümergeverband (HEV) Baselland:** Vermisst werden neue wirkungsvolle Förderinstrumente oder Massnahmen zum altersgerechten Wohnen. Die Pflicht des Kantons zur Förderung inklusive Konkretisierung von Parametern (Beitragshöhe, Laufzeiten etc.) gehört direkt im Gesetz geregelt. Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sollen nicht im Energiegesetz, sondern im vorliegenden Gesetz festgehalten werden. Es braucht eine redaktionelle und inhaltliche Überarbeitung, so dass mit dem neuen WBFG eine wirkungsvolle Förderung der genannten Bereiche des Wohnungsbaus besteht, welche sowohl den Interessen der Mieterschaft, der Wohn- und Grundeigentümer sowie den OgW ausreichend Rechnung trägt. Hierzu werden eigene konkrete Vorschläge eingereicht.

**Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein:** Eine Erhöhung der Bausparprämien wird abgelehnt, die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus unterstützt. Die Hauptgründe für eine überdurchschnittliche Wohneigentumsquote liegen in der wirtschaftlichen Entwicklung, den tiefen Kapitalzinsen und der zunehmenden Akzeptanz des Stockwerkeigentums, und nicht im steuerbefreiten Bausparen und den Bausparprämien. Die Nachbarkantone AG und SO haben eine höhere Eigentumsquote, auch ohne diese Fördermassnahmen. Die für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Mittel sind zu gering, insbesondere im Verhältnis zu den geplanten Mitteln im Bereich der Wohneigentumsförderung. Es braucht weitere planerische Massnahmen (z.B. Vorgaben über einen Mindestanteil für den gemeinnützigen Wohnungsbau festzulegen).

**Wirtschaftskammer Baselland:** Es werden kaum neue konkrete und wirkungsvolle Förderinstrumente vorgelegt. Das Auslaufen des Bundesprogramms für Zusatzverbilligungen könnte aus Sicht der Standortgemeinden von WEG-Bauten (v.a. Aesch, Reinach, Münchenstein, Laufen) von grosser finanzieller Relevanz sein und zu erheblichen Mehrkosten führen (Mietzinszuschüsse). Im Be-

reich des günstigen Wohnungsbaus sind die vorgeschlagenen Beratungsangebote, Projektentwicklungsdarlehen und periodischen Berichte ungeeignet. Es müssen reale Projekte gefördert werden, Beratungs- und Informationsangebote sind genug vorhanden. Die gemäss §106a KV geforderte Bausparrücklagen für energetische Massnahmen sollen nicht im Energiegesetz, sondern im hier vorliegenden Gesetz geregelt werden. Auch sollen für das Energiepaket keine Mittel aus dem Wohnbauförderfonds zur Verfügung gestellt werden. Zu den Bausparprämien fehlen Angaben zur maximalen Beitragshöhe, zur Laufzeit des Bausparens, zu den zu berücksichtigenden Einkommensgrenzen bzw. sollen auf Gesetzesebene geregelt werden.

**Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz:** Sehr gute Analyse und sehr brauchbare Umsetzungsvorschläge. Der Kanton Basel-Landschaft hat einen unterdurchschnittlichen Anteil am gemeinnützigen Wohnungsbau. Mit den vorgesehenen Massnahmen können Projekte gezielter und schneller vorangetrieben werden. Bei den Projektentwicklungsdarlehen soll eine breite Wirkung erzielt werden und auch kleine, riskantere Darlehen möglich sein mit entsprechendem Ausfallrisiko belastet. Das ist insofern zu rechtfertigen, als bei Bausparen reine à fonds perdu-Beiträge gesprochen werden. Es werden die Einführung des Instruments des Darlehens zur Restfinanzierung von Bauvorhaben im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgeschlagen und eine Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes angeregt, um neue raumplanerische Anreize setzen zu können.

**Basellandschaftliche Kantonbank (BLKB):** Die vorgeschlagenen Bausparprämie wird unterstützt, die geplanten Einkommens- und Vermögenslimiten schränken den Kreis der Begünstigten allerdings zu stark ein. Im Falle einer vierköpfigen Familie und entsprechenden Parametern betreffend Einkommen, Eigenmittel, Kaufpreis und max. Hypothek fällt der Anspruch auf eine Bausparprämie schnell weg. Es wird empfohlen, die Einkommens- und Vermögenslimiten grosszügiger auszugestalten. Der administrative Aufwand ist nicht zu unterschätzen, die Chance einer Lancierung eines entsprechenden Bauspar-Produkts wird bei zu kleiner Nachfrage als eher gering eingestuft.

### 14.3. Fazit

Der Regierungsrat hat bei der Überarbeitung der Gesetzesvorlage einige Punkte aus der Vernehmlassung aufgenommen. Unter anderem soll auf die Massnahme einer periodischen Berichterstattung über den Wohnungsmarkt verzichtet werden. Weiter wurde die finanzielle Ausstattung der Bausparprämie angehoben, und die Einkommens- und Vermögenslimiten wurden nach oben gesetzt. Zugleich wird am bewusst breiten Instrumentarium für den gemeinnützigen Wohnungsbau festgehalten. Dies auch in Berücksichtigung der Forderung der damaligen Initiative, die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und jene des gemeinnützigen Wohnungsbaus gleichberechtigt auszugestalten.

Festgehalten hat der Regierungsrat an der Ausgestaltung der Fördermassnahmen als Kann-Bestimmungen und an deren Konkretisierung auf Stufe der Verordnung. Diese Differenzierung zwischen der Massnahme als solche und deren konkreten Ausgestaltung gibt dem Regierungsrat die notwendige Flexibilität, aufgrund von Erfahrungen mit den einzelnen Instrumenten jeweils innert der notwendigen Frist Anpassungen vorzunehmen.

Betreffend die Massnahmen im Umwelt- bzw. Energiebereich hat der Regierungsrat daran festgehalten, diese im Energiegesetz aufzunehmen. Mittlerweile ist dieses vom Regierungsrat in die Vernehmlassung verabschiedet worden. Auf die Einführung einer administrativ aufwändigen und für den Leistungsbezüger unnötig komplizierten Sparrücklage für Massnahmen im Energie- und Umweltbereich soll verzichtet werden. Dafür ist für energetische Massnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum und am gemeinnützigen Wohnungsbau eine zusätzliche Prämie in der Höhe von 20% des Energieförderbeitrags vorgesehen. Die Mittel, die hierfür aus dem Wohnbauförderfonds zur Verfügung gestellt werden, dürfen auch nur für diese Massnahme eingesetzt werden.

## 15. Anträge

### 15.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat gemäss beiliegendem Landratsbeschluss zu beschliessen.

### 15.2. Abschreibung von Vorstössen des Landrates

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat die Abschreibung folgender Vorstösse:

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

Liestal, Datum wird von der LK eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Der Präsident:

Die Landschreiberin:

## 16. Anhang

- Entwurf Landratsbeschluss
- Entwurf Aufhebung Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung
- Wortlaut § 106a der Kantonsverfassung

Beilagen:

- Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnungsbauförderungsgesetz, WBFG)
- Entwurf Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnungsbauförderungsgesetz, WBFG) – Synoptische Darstellung
- Verordnung über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnungsbauförderungsverordnung, WBFV)
- Verordnung über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnungsbauförderungsgesetz, WBFV) – Synoptische Darstellung

## **Landratsbeschluss**

**über die Totalrevision Gesetz über die Wohnbau- und eigentumsförderung;  
neu Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungs-  
baus (Wohneigentums- und Wohnbaufördergesetz, WBFG)**

### **Entwurf**

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Dem Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnungsbaufördergesetz, WBFG) wird gemäss Beilage zugestimmt.
2. Das Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung vom 29. Januar 1990 (SGS 842.1) wird gemäss Beilage aufgehoben.
3. Für die Ausrichtung von Projektentwicklungsdarlehen wird eine neue einmalige Ausgabe von CHF 2,5 Mio. für ein zinsloses Darlehen mit einer Laufzeit von 50 Jahren bewilligt.
4. Ziffer 1 untersteht der Volksabstimmung gemäss §§ 30 und 31 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984
5. Ziffer 3 dieses Beschlusses untersteht gemäss § 31 Absatz 1 Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

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

Im Namen des Landrates

Der Präsident:

Die Landschreiberin:

---

**Dekret über die Wohnbau- und Eigentumsförderung**  
**Entwurf**

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

---

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft,

beschliesst:

**I.**

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

**II.**

Keine Fremdänderungen.

**III.**

Keine Fremdaufhebungen.

**IV.**

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

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

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

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