

Bericht der Volkswirtschafts- und Gesundheitskommission an den Landrat

betreffend Totalrevision Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung; neu Gesetz über die Förderung des Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Wohneigentums- und Wohnbaufördergesetzgebung, WBFG)

2019/105

vom 13. März 2019

1. Ausgangslage

Im Februar 2014 hat das Baselbieter Stimmvolk die formulierte Verfassungsinitiative «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» angenommen. Auf Basis der neu aufgenommenen Bestimmungen in § 106a der Kantonsverfassung muss die bestehende Gesetzgebung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung angepasst werden. Vor dem Hintergrund der bisherigen Erfahrungen und den Ergebnissen einer vertieften Analyse unterbreitet der Regierungsrat einen konkreten Vorschlag für die Umsetzung des Verfassungsauftrags. Er sieht vor, beim bestehenden Instrument der Bausparbeiträge den Kreis der Begünstigten neu mittels Einkommens- und Vermögenslimiten einzuschränken 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. Zudem soll das Instrument der Bürgschaften für OgW auf gesetzlicher Ebene ausgebaut werden. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation wird hierzu aber keine Ausgabenbewilligung beantragt.

Der Kanton hat in den vergangenen Jahren jährlich rund CHF 0,5 Mio. für die kantonale Wohnbau- und Eigentumsförderung ausgegeben (Bausparprämie, Energetische Förderbeiträge, Bürgschaften für OgW, Zusatzverbilligungen). Zwischen 2007 und 2017 wurden 367 Prämien für total CHF 2,6 Mio. ausbezahlt, was einen Median von CHF 4'700.- pro Prämie ergibt. In den letzten sieben Jahren wurden insgesamt CHF 1,28 Mio. an finanzieller Unterstützung für energetische Massnahmen an OgW erbracht. Im gleichen Zeitraum machten 440 Zusatzverbilligungen insgesamt CHF 1,3 Mio. aus, was einen durchschnittlichen Betrag pro Verbilligung von rund CHF 3'000.- ergibt. Bürgschaften für OgW wurden seit 1942 keine ausgerichtet.

Die neuen Massnahmen umfassen Bausparbeiträge (die erwarteten jährlichen Kosten betragen hier CHF 1,2 Mio.), Zusatzverbilligungen (CHF 130'000.-), Beratung und Information durch Dritte (CHF 50'000.-), Beratung und Bearbeitung der Gesuche (CHF 155'000.-). Gesamthaft sollen sich die Kosten neu auf CHF 1,5 Mio. pro Jahr belaufen. Bisher wurden die Massnahmen über einen speziellen Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus finanziert. Seit 2017 erfolgt die Finanzierung vollumfänglich zulasten der neu zu schaffenden Spezialfinanzierung «Wohnbauförderung» und wird somit direkt der Erfolgsrechnung belastet.

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, der Gesetzesänderung zuzustimmen und für die Ausrichtung von Projektentwicklungsdarlehen eine neue einmalige Ausgabe von CHF 2,5 Mio. für ein zinsloses Darlehen mit einer Laufzeit von 50 Jahren zu bewilligen. Ebenso sollen mehrere Vorstösse abgeschrieben werden.

Für Details wird auf die [Vorlage](#) verwiesen.

2. Kommissionsberatung

2.1. Organisatorisches

Die Kommission befasste sich an ihren Sitzungen vom 8. und 22. Februar 2019 mit der Vorlage. Sie wurde von Sibylle Schmid, Leiterin Stab Recht im Kantonalen Amt für Gewerbe, Industrie und Arbeit (KIGA), vorgestellt. Der Kommission standen zur Beratung weiter Regierungsrat Thomas Weber und VGD-Generalsekretär Olivier Kungler zur Verfügung.

2.2. Eintreten

Die Kommissionsmitglieder waren sich einig, dass die Stossrichtung der Gesetzesrevision den Anliegen der unterschiedlichen Parteien nicht entspreche.

In qualitativer Hinsicht wurde die Vorlage für gut befunden. Ein Mitglied war positiv überrascht, wie hier versucht wurde, unterschiedlichste Gesichtspunkte in einem Gesetz abzubilden. Mit den vorgeschlagenen Massnahmen ging die Kommission jedoch eher hart ins Gericht. Die Kritik richtete sich insbesondere gegen die eigentliche Säule der Wohnbauförderung, die Bausparprämie. Wenn der Kauf von Wohneigentum mit einem Betrag von lediglich CHF 4'700.- (Medianwert) unterstützt werde, verpuffe die Wirkung angesichts eines Gesamtwerts der Immobilie von mindestens einer halben Million Franken nahezu vollständig. Damit würden die Auszahlungen von Bausparprämien nur einen Mitnahmeeffekt bewirken – eine Einschätzung, die explizit auch im Zwischenfazit der Vorlage vorgenommen wird. Dort heisst es weiter, dass der Erfolg der Bausparprämie als Instrument zur Förderung des Wohneigentums nicht belegt werden könne; in der langen Frist habe sich das Ranking des Kantons Basel-Landschaft trotz dieser und weiterer Massnahmen nicht signifikant verbessert.

Ein Mitglied wertete das Baselbieter System des Bausparens als eine Erfolgsgeschichte, die sich in einer ähnlichen Weise wieder herzustellen lohne – allerdings ohne die Schwächen des bestehenden Systems, dem Gewähren eines Abzugs auch von sehr Gutverdienenden, zu wiederholen. Nach Auskunft der Direktion hat der bis Ende 2012 möglich gewesene steuerliche Abzug den Kanton indirekt jedes Jahr ca. CHF 6 Mio. gekostet. Ein Teil der Kommission war der Meinung, dass eine Investition in ungefähr dieser Höhe zu entsprechend höheren Anreizen führen und damit die Wirkung wesentlich verbessern dürfte. Hingegen seien die CHF 1,5 Mio. für die geplanten Massnahmen «verpuffte Energie». Ein anderer Teil der Kommission stellte fest, dass Wohneigentum für weniger Verdienende immer unerreichbarer werde, da die Immobilienpreise in gewissen Regionen den in der Vorlage genannten Mindestpreis von CHF 500'000.- weit übersteige. An dieser unbefriedigenden Situation würden Korrekturen bei der Prämie kaum etwas ändern.

Die Direktion erklärte, dass sie einen Verfassungsauftrag umzusetzen hatte. Es ging darum, zusätzliche Anreize zur Förderung des Wohneigentums, des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des Wohnens im Alter sowie der Energieeffizienz mittels bestimmter Instrumente zu setzen. Eine Vorgabe über die effektive Wirkung der Instrumente existierte keine, so die Direktion. Es ging lediglich darum, dass sie angewendet werden.

Angesichts ihrer grundsätzlichen Kritik am wesentlichen Element der Gesetzesvorlage sprach sich die Kommission nach längerer Diskussion einstimmig für Nichteintreten aus. Eine Detailberatung wurde nicht durchgeführt. Bestätigt der Landrat den Antrag der Kommission, muss die Direktion in einem erneuten Anlauf eine Lösung finden, wie sich der Verfassungsauftrag mehrheitsfähig umsetzen lässt. Die Stellungnahmen aus der Vernehmlassung und der Kommissionsberatung können bei diesem Prozess als Wegweiser dienen.

Die Kommission möchte anregen, dass im Falle einer Ablehnung des Antrags auf Nichteintreten die Vorlage an die Kommission zurück überwiesen wird. Die Behandlung der mit dieser Vorlage eng verbundenen nichtformulierten Initiative «Wohnen für alle» (2019/104) wird bis auf weiteres ausgesetzt. Je nach Grad der Berücksichtigung ihrer Anliegen wäre auch ein Rückzug der Initiative denkbar.

2.3. Detailberatung

Es fand keine Detailberatung statt.

3. Antrag an den Landrat

://: Die Volkswirtschafts- und Gesundheitskommission beantragt dem Landrat mit 12:0 Stimmen, auf die Vorlage nicht einzutreten.

13.03.2019 / mko

Volkswirtschafts- und Gesundheitskommission

Rahel Bänziger, Präsidentin