

Vorlage an den Landrat

Nichtformulierte Initiative „Wohnen für alle“: Ablehnung 2019/104

vom 29. Januar 2019

1. Zusammenfassung

Am 28. Mai 2015 reichte die SP Baselland die nichtformulierte Verfassungsinitiative „Wohnen für alle“ ein. Gemäss Initiativtext sorgt der Kanton für eine regional koordinierte Siedlungspolitik, 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. Diese Entwicklung solle im Einklang mit den ökologischen Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes stehen.

Der Regierungsrat beantragt die Initiative zur Ablehnung: Einerseits war zum Zeitpunkt der Einreichung der Initiative mit dem §106a der Kantonsverfassung bereits eine Bestimmung in Kraft, welche einen Ausbau der bisherigen Instrumente auch in einem Teil der von der Initiative erwähnten Bereiche proklamierte. Hierzu hat der Regierungsrat dem Landrat parallel zu dieser Vorlage eine entsprechende „**Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung**“ unterbreitet.

Andererseits hat sich gezeigt, dass die Anliegen der Initiative deutlich über die Forderungen gemäss §106a KV hinausgehen, insbesondere mit den zwei zentralen Forderungen nach einer „aktiven Wohnpolitik und nach diversen Beratungsstellen. Diesen stärkeren staatlichen Eingriff in den Immobilien- bzw. Wohnungsmarkt – zum Beispiel durch den systematischen Kauf von Arealen durch den Kanton und deren Abgabe im Baurecht – lehnt der Regierungsrat ab.

2. Ausgangslage

Am 28. Mai 2015 reichte die SP Baselland mit 1'694 gültigen Unterschriften bei der Landeskanzlei die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ ein. Am 9. Juli 2015 wurde deren Zustandekommen [im Amtsblatt publiziert](#). Der Inhalt der Initiative lautet wie folgt:

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

- *Erhebung von Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung und deren Finanzierung (Mietwohnungen, Genossenschaften, Heime...)*
- *Aktive Wohnpolitik durch gemeinnützige Umnutzung von kantonseigenen Brachen zu Wohn- und Lebensraum*

- *Unterstützung der Zusammenarbeit von Gemeinden bei der Schaffung von günstigem Wohnraum*
- *Beratungsstelle „Wohnen“ – für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung*
- *Finanzierungssicherungsmodelle für gemeinnütziges Wohnen*

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

3. Rechtsgültigkeit

Der Rechtsdienst von Regierungsrat und Landrat hat die eingereichte Initiative geprüft und erachtet zusammenfassend die nichtformulierte Volksinitiative "Wohnen für alle" als rechtsgültig. Die Initiative erfüllt die formalen Kriterien der Einheit der Form und der Materie und verstösst inhaltlich nicht gegen höherrangiges Recht, zumal die Bundesverfassung (Artikel 108 BV), den Bund dazu aufruft, den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, sowie die Tätigkeit von Trägern und Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, zu fördern. Die Förderungskompetenz auf Bundesebene hat umfassenden Charakter, verdrängt aber kantonale Kompetenzen nicht. Förderungsmassnahmen des Bundes und der Kantone können gleichzeitig zur Anwendung kommen und kumuliert werden.

4. Stellungnahme zur nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“

Zum Zeitpunkt der Einreichung der Initiative war mit Paragraph 106a der Kantonsverfassung bereits eine Bestimmung in Kraft, die am 14. Februar 2014 durch die Baselbieter Stimmbevölkerung angenommen worden war und die der Regierungsrat umzusetzen hatte. Zwischen der eingereichten Initiative und der Verfassungsbestimmung gemäss §106a KV gibt es inhaltliche Überschneidungen, dies insbesondere im Bereich der Förderung des günstigen Wohnraums.

Im Rahmen der Arbeiten zur Umsetzung der Verfassungsbestimmung § 106a wurde deshalb jeweils geprüft, inwiefern die vorgeschlagenen Massnahmen zur Umsetzung von §106a auch die Ziele der nichtformulierten Volksinitiative abdecken, so dass unter Umständen dem Landrat nur eine Vorlage zu überweisen wäre, mit welcher die Verfassungsbestimmung sowie die Initiative „Wohnen für alle“ gesetzgeberisch umgesetzt werden könnte.

In seiner Vernehmlassung zu beiden Vorhaben von Anfang Juni 2018 hat der Regierungsrat tabellarisch aufgezeigt, ob und mit welchen Massnahmen er im Rahmen der geplanten Umsetzung von §106a auch Forderungen der Initiative als erfüllt sieht:

Forderung Initiative	Mögliche Umsetzung
Erhebung von Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung und deren Finanzierung (Mietwohnungen, Genossenschaften, Heime...)	- Zweijährlicher Bericht zur Wohnsituation im Kanton BL mit den wichtigsten Indikatoren der einzelnen Teilbereiche (Miete, Eigentum, gemeinnütziges Wohnen).
Finanzierungssicherungsmodelle für gemeinnütziges Wohnen	- Befreiung von der Handänderungssteuer - Gewährung von Bürgschaften - Projektentwicklungsdarlehen - Beratung und Information
Aktive Wohnpolitik	- Keine

Unterstützung der Zusammenarbeit von Gemeinden bei der Schaffung von günstigem Wohnraum	<ul style="list-style-type: none"> - Verstärkung von raumplanerischen Instrumenten im Rahmen des VAGS-Projekts „Raumplanung“ - Beratung und Information OgW
Beratungsstelle „Wohnen“ für Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung	<ul style="list-style-type: none"> - Keine

Dabei kam er zum Schluss, dass er zwei wesentliche Forderungen der Initiative, nämlich jene nach einer aktiven Wohnpolitik mit einem stärkeren staatlichen Eingriff in den Wohnungsmarkt und jener nach diversen Beratungsstellen als nicht zweckmässig erachtet.

Der Kanton hat in den vergangenen Jahren für kantonseigene Grundstücke diverse Baurechtsverträge mit Genossenschaften und Stiftungen erneuert und angepasst. Generell wurden und werden Areale, welche bereits im Eigentum des Kantons sind, auf eine Nutzung für günstigen Wohnraum überprüft. Ein kleines Portfolio von zwei bis drei kantonseigenen Grundstücken besteht noch, das sich für die weitere Abgabe im Baurecht an Organisation für günstigen Wohnraum eignen würde. Grundsätzlich gilt aber, dass im Bereich der aktiven Bodenpolitik der Kanton in erster Linie Land dort sicherstellen soll, wo es für öffentliche Infrastrukturvorhaben und somit für die Schaffung guter Rahmenbedingungen benötigt wird. Ein direkter und systematischer Eingriff in einen funktionierenden Immobilienmarkt hat die bekannten Effekte (Verzerrung der Preise, Verdrängung anderer Nachfrager) zur Folge und wird vom Regierungsrat abgelehnt. Er ist der Ansicht, dass mit der von ihm vorgeschlagenen Revision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung die richtigen Instrumente geschaffen werden, um den günstigen Wohnungsbau wirksam und effizient zu unterstützen.

Zur Forderung nach einer kantonalen Beratung für diverse Bevölkerungsgruppen ist der Hinweis zu machen, dass es bereits heute diverse Institutionen gibt, die solche Beratungen anbieten (u.a. Pro Senectute, procap). Es macht aus Sicht des Regierungsrats keinen Sinn, diese von staatlicher Seite aus zu konkurrieren. Hingegen plant der Regierungsrat eine Ergänzung zu den bestehenden Beratungsmöglichkeiten. Mit der totalrevidierten Wohnbaufördergesetzgebung soll neu eine Beratung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Kanton finanziert werden. Davon werden auch Familien, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung profitieren können.

Die Aktivitäten des Kantons im Gesetzesentwurf zur Umsetzung von KV § 106a, bringen den von der Stimmbürgerschaft mit grossem Mehr im Februar 2014 erteilten Verfassungsauftrag zum Ausdruck, während die Initiative mit diesem nur teilweise in Einklang steht.

Der Regierungsrat kam deshalb in seiner Vorlage, die er von Anfang Juni 2018 bis Ende September 2018 in die Vernehmlassung schickte, zum Schluss, dass aufgrund der weitergehenden Forderungen der Initiative diese abzulehnen sei.

5. Ergebnisse aus der Vernehmlassung

Keine explizite Rückmeldung zur Initiative gab es von Seiten der **CVP BL** und der **FDP BL**.

Die **EVP BL** teilt in ihrer Stellungnahme die Haltung des Regierungsrats, dass es nicht Aufgabe des Staates ist, aktiv im Wohnungsmarkt tätig zu werden. Trotz Sympathien für das Grundanliegen der Initiative seitens der EVP wird die Haltung der Regierung insgesamt geteilt.

Die **Grünen BL** unterstützen in ihrer Stellungnahme die Initiative. Sie fordern die Zurverfügungstellung von Bauland im Baurecht durch den Kanton und / oder die Gemeinden, eine Zielvorgabe für den Anteil gemeinnütziger Wohnungen von 10% an allen neu erstellten Wohnungen und deren Umsetzung mittels entsprechenden Vorgaben im kantonalen Richtplan. Der Kanton soll mit Mitteln

aus dem Wohnbauförderfonds eine Stiftung gründen, die dem Erwerb und dem Erhalt von günstigem Wohnraum dient.

Die **SP BL, aus deren Kreis sich das Initiativkomitee zusammensetzt**, nimmt zu den einzelnen Forderungen der Initiative und der Umsetzungsvorschläge des Regierungsrats Stellung. Betreffend aktive Wohnpolitik reicht es nicht aus, diese den Gemeinden vorzubehalten. Bei der Unterstützung der Zusammenarbeit mit den Gemeinden erwartet die SP BL vom Kanton, dass dieser die Gemeinden durch raumplanerische Vorgaben besser zu ressourcenschonender Nutzung und Bereitstellung von Land im Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau zu verpflichten habe. Bei den Familien, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung sei der Beratungsbedarf aufgrund des Leidensdrucks am grössten gegeben. Die vom Regierungsrat aufgezeigten Finanzierungsmodelle für gemeinnütziges Wohnen reichen der SP BL nicht. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnens muss weiter gehen. Insbesondere braucht es eine aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand, verbunden mit einer Abgabe erworbener Grundstücke im Baurecht an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dies ist im Gesetz niederzuschreiben. Die SP BL kommt zum Schluss, dass die Anliegen der Initiative nach wie vor legitim, aktuell und umsetzungswürdig sind und die vom Regierungsrat vorgeschlagene Ablehnung der Initiative diese Anliegen missachten. Entsprechend wird der Regierung empfohlen, die Vorlage zum Gesetz über die Wohnbau und -eigentumsförderung gründlich zu überarbeiten und den berechtigten Anliegen breiter Bevölkerungskreise zu entsprechen.

Die **SVP BL** lehnt die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ ab. Das Volksbegehren erweist sich einerseits als überflüssig, da einzelne Aspekte bereits durch die Massnahmen des neuen Wohneigentums- und Wohnungsbauförderungsgesetzes verwirklicht werden. Darüber hinausgehende Forderungen sind zu verwerfen, weil sie eine unzulässige Einmischung des Staates in den freien Markt verlangt, was mit dem Subsidiaritätsprinzip und dem Leitbild eines freiheitlichen, auf die notwendigen Aufgaben beschränkten Staatswesens nicht vereinbar ist. Die gemeinnützige Umnutzung von kantonseigenen Brachen zu Wohn- und Lebensraum und eine umfassende staatliche Beratungsstelle werden abgelehnt.

Der **Verband Basellandschaftlicher Gemeinden (VBLG)** hält in seiner Stellungnahme fest, dass die Gemeinden nicht unmittelbar betroffen sind und 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 äussert sich explizit ablehnend zur Initiative „Wohnen für alle“.

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

Der **Hauseigentümerverband (HEV) Baselland** verzichtet auf eine explizite Rückmeldung zur Initiative.

Der **Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein** unterstützt die Initiative. Der Immobilienmarkt ist nicht in der Lage, eine gute und preiswerte Versorgung von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu garantieren (eine der schweizweit tiefsten Leerwohnungsbestände, im Kantonsvergleich hohe Mietzinsen etc.). U.a. wird eine aktive Bodenpolitik unterstützt, und der Einfluss des Kantons bei der Basellandschaftlichen Pensionskasse zur Durchsetzung der Kostenmiete, den Verzicht auf Leerkündigungen und überzogenen Sanierungen.

Die **Wirtschaftskammer Baselland** verzichtet auf eine explizite Rückmeldung zur Initiative.

Die **Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz** verzichtet auf eine explizite Stellungnahme zur Initiative, weist aber auf das weiterführende Instrument der Abgabe von Land im Baurecht hin.

6. Finanzielle Auswirkungen

Bei Annahme der Initiative kommen auf den Kanton Mehrausgaben zu, die über jene hinausgehen, die der Regierungsrat im Rahmen der Revision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung berechnet hat. Für die Beratung einzelner Bevölkerungsgruppen sowie für den Kauf von Land und dessen Abgabe im Baurecht werden zusätzliche personelle Ressourcen benötigt, welche die entsprechenden Aufgaben (Beratung, Beobachtung des Immobilienmarktes, Abwicklung Kauf und Vergabe an Dritte etc.) wahrnehmen müssen und / oder zusätzliche Gelder, die Dritten zur Erfüllung der Aufgabe zur Verfügung gestellt werden müssten. Kauft der Kanton Land und stellt dieses als günstigen Wohnraum zu Kosten unter dem Marktwert zur Verfügung, entstehen dadurch entsprechende Opportunitätskosten.

Bei Ablehnung der Initiative fallen diese Folgekosten nicht an.

7. Finanzrechtliches Prüfergebnis

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

8. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Regierungsrat kommt nach Auswertung der Vernehmlassung zum Schluss, dem Landrat die nichtformulierte Initiative „Wohnen für alle“ zur Ablehnung zu beantragen.

§ 29 der Kantonsverfassung sieht vor, dass nichtformulierte Begehren innert zweier Jahre dem Volk zur Abstimmung vorgelegt werden, wenn der Landrat sie in der Sache ablehnt. Hat das Volk oder der Landrat beschlossen, dem Begehren Folge zu geben, so arbeitet der Landrat innert zweier Jahre eine entsprechende Vorlage zuhanden des Volkes aus. Zudem kann der Landrat jedem Begehren einen Gegenvorschlag gegenüberstellen.

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat keinen Gegenvorschlag zur Initiative.

9. Anträge

9.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat gemäss beiliegendem Landratsbeschluss zu beschliessen.

Liestal, 29. Januar 2019

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Monica Gschwind

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

10. Anhang

– Entwurf Landratsbeschluss

Landratsbeschluss

über die Ablehnung der nichtformulierten Initiative „Wohnen für alle“

Entwurf

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ wird für rechtsgültig erklärt.
2. Die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ wird abgelehnt und den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die nichtformulierte Volksinitiative „Wohnen für alle“ abzulehnen.

Liestal, Datum wird von der LKA eingesetzt!

Im Namen des Landrates

Der Präsident:

Die Landschreiberin: