

Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion
z.Hd. Frau Sibylle Schmid
Leiterin Stabstelle Recht
KIGA Baselland
Bahnhofstrasse 32
4133 Pratteln 1

Christoph Buser
Direktwahl 061 927 65 01
Direktfax 061 927 65 02
E-Mail ch.buser@kmu.org

Liestal, 28. September 2018

**Stellungnahme zur Vernehmlassung
«Totalrevision Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie
Ablehnung der nichtformulierten Initiative ‚Wohnen für alle‘».**

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Weber
Sehr geehrte Frau Schmid
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf Ihre Einladung zur öffentlichen Vernehmlassung zur
«Totalrevision Gesetz über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie Ablehnung der
nichtformulierten Initiative ‚Wohnen für alle‘». Gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, uns
nachfolgend dazu zu äussern.

Allgemeine Bemerkungen zur Totalrevision

Mit der am 9. Februar 2014 von der Baselbieter Stimmbevölkerung überaus deutlich ange-
nommen formulierten Verfassungsinitiative betreffend «Förderung des selbstgenutzten
Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» erhielt die Regierung den Auf-
trag, gemäss § 106a die bestehende Gesetzgebung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung
(Wohneigentums- und Wohnbauförderungsgesetz, WBFG) anzupassen. Die neue Verfas-
sungsgrundlage sieht dabei eine gleichberechtigte Förderung des selbst genutzten Wohnei-
gentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie die Förderung des altersgerechten
Wohnens vor. Zudem soll sie Anreize zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen zum Er-
werb von Wohneigentum sowie zur Finanzierung von Energie- und Umweltschutzmassnah-
men an bestehendem Wohneigentum schaffen. Damit gibt der seit 1. März 2014 in Kraft ste-
hende § 106a der Kantonsverfassung (KV) klar vor, welche Bestimmungen im Rahmen der
Totalrevision künftig umzusetzen sind. Gleichzeitig besteht genügend gesetzlicher Spiel-
raum, um sinnvolle und effektive Fördermassnahmen auszugestalten.

Vor diesem Hintergrund stellt die Wirtschaftskammer Baselland mit grosser Verwunderung
fest, dass die nun präsentierte Vorlage kaum neue konkrete und wirkungsvolle Förderinstru-
mente enthält. Stattdessen werden bestehende Massnahmen lediglich leicht ausgebaut,
durch Beratungsangebote oder Projektentwicklungsdarlehen ergänzt oder mit Massnahmen,
deren Umsetzung gar schon bald eingestellt werden soll, da sie an ein Bundesprogramm
gebunden sind. Dieser Ansatz ist insgesamt nicht zielführend und wird nur wenig Wirkung im
Sinne des Volkswillens erzielen.

Beim erwähnten Bundesprogramm handelt es sich um die Zusatzverbilligungen, welche an
die WEG-Geschäfte (eidgenössisches Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz, WEG; SR
843) des Bundes gekoppelt sind und nach heutigem Stand im Jahr 2026 auslaufen. Eine
entsprechende Anschlusslösung ist dem vorliegenden Entwurf jedoch nicht zu entnehmen.
Die Wirtschaftskammer gibt diesbezüglich zu bedenken, dass gerade aus Sicht der

Standortgemeinden von WEG-Bauten (v.a. Aesch, Reinach, Münchenstein, Laufen, u.a.) dieser Aspekt von grosser finanzieller Relevanz ist. Denn nach dem Auslaufen der Zusatzverbilligungen müssen die Standortgemeinden mit erheblichen Mehrkosten im Bereich von Mietzinzzuschüssen rechnen. Dies dürfte dann die laufende Staatsrechnung und im Endeffekt die Baselbieter Steuerzahlenden belasten.

Die Wirtschaftskammer erachtet die Beratungsangebote, die Projektentwicklungsdarlehen und die periodischen Berichte zur Wohnsituation als völlig ungeeignete Fördermassnahmen. Soll tatsächlich der Verfassungsauftrag erfüllt werden, müssen im Rahmen von Wohnraumförderungsmassnahmen reale und konkrete Projekte gefördert und nicht lediglich Planungsbüros beschäftigt werden. Denn mit Letzterem ist keinesfalls gewährleistet, dass Projekte tatsächlich verwirklicht werden. Beratungsmöglichkeiten gibt es bereits bei den Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Auch beim Bundesamt für Wohnungswesen sind vielfältige Informationen meist kostenlos und sogar online erhältlich. Gleiches gilt für die vorgesehene Massnahme, einen periodischen Bericht zur Wohnsituation vorzulegen. Der Wohnungsmarkt wird von vielen Organisationen, Unternehmen und Ämtern nun wirklich bereits zur Genüge beobachtet. Die Wirtschaftskammer erkennt auch hier keinen Mehrwert geschweige denn eine erwartete Wirkung.

Die Auffassung, wonach der Regierungsrat mit diesem Entwurf konkrete Umsetzungsvorschläge präsentiert, teilt die Wirtschaftskammer nicht. Vielmehr erweckt die Vorlage den Anschein, dass Gründe für ein Nichtumsetzen des Verfassungsartikels gesucht und scheinbar gefunden wurden. Anders kann es sich die Wirtschaftskammer nicht erklären, weshalb der Regierungsrat unzählige durch externe Berater durchgeführte, teure Studien in Auftrag gegeben hat, jedoch in der Vorlage nicht darlegen kann, weshalb Analyseergebnisse weder für die Umsetzung relevant sein sollen noch Aufschluss betreffend genereller Stossrichtung geben können.

Die Wirtschaftskammer begrüsst zwar die generelle Stossrichtung der vorliegenden Vorlage hinsichtlich der künftigen Finanzierung des Baselbieter Energiepakets. Jedoch ist für uns nicht nachvollziehbar, inwiefern die ausgewiesenen 6 Mio. Franken – die in die Spezialfinanzierung Energiebeiträge zur finanziellen Alimentierung der vorgesehenen kantonalen Energiebeiträge übertragen werden sollen – dem Verfassungsauftrag entsprechen. Vielmehr entspricht diese vorgeschlagene Verwendung der Fondsgelder einem Widerspruch des entsprechenden Verfassungsartikels und ist daher aus Sicht der Wirtschaftskammer nicht zulässig. Denn bei den Massnahmen gemäss § 106a KV handelt es sich nicht um Förderbeiträge, sondern um Sparrücklagen. Diese dienen der Umsetzung von Sanierungsmassnahmen am bestehenden Wohnraum und gehören konsequenterweise ins neue WBFG. In diesem Kontext erscheint es uns wichtig, dass der Regierungsrat zeitnah die bereits angekündigte Vorlage zur Weiterführung des Baselbieter Energiepakets vorlegt und die dessen künftige Finanzierung separat sichert.

Die Schlussfolgerung in der Vorlage, wonach einer kantonalen Förderung des Kaufs von selbstgenutztem Wohneigentum die eidgenössischen Regulierungsaktivitäten entgegenstünden (Erhöhung der Hürden für einen hypothekarfinanzierten Kauf von Wohneigentum), kann die Wirtschaftskammer nicht nachvollziehen. Selbst wenn der Bund aus berechtigten Überlegungen die Sicherheitsmassnahmen bei der Hypothekarverschuldung anhebt, bedeutet dies keineswegs, dass der Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum nicht mehr angestrebt bzw. gefördert werden soll. Vielmehr verlangen die Überlegungen des Bundes geradezu – nicht zuletzt aufgrund des klaren Verfassungsauftrags von § 106a KV – dass sich der Kanton Basel-Landschaft hier noch mehr einbringt und wirkungsvolle Unterstützung bietet. Auch aus wirtschaftlicher Sicht ist die kantonale Förderung des Kaufs von selbstgenutztem Wohneigentum von zentraler Bedeutung. Familien erhalten dadurch die Möglichkeit, finanziell verkräftbar Haus- beziehungsweise Wohneigentümer zu werden. Weiter werden dank dem Bauvolumen Arbeitsplätze erhalten oder sogar neu geschaffen. Dies ist für den Wirtschaftsstandort Baselland ein wichtiger Faktor.

Angesichts der langen Entstehungsdauer dieser Vorlage hätte die Wirtschaftskammer zudem erwartet, dass die Regierung neben dem vorliegenden Gesetzesentwurf auch eine Ausführungsverordnung vorlegt, damit sich die betroffenen Kreise umfassend mit der gesetzlichen Umsetzung des Verfassungsartikels auseinandersetzen können. Stattdessen wird in der Vorlage mehrfach auf eine noch nicht vorliegende Ausführungsverordnung verwiesen, deren Inhalt erst noch konkretisiert werden müsse. Eine abschliessende Stellungnahme ist auf dieser Basis daher gar nicht möglich. Wesentliche Punkte im Zusammenhang mit den Bausparprämien beispielsweise bleiben im Dunkeln. So fehlen etwa Angaben zur maximalen Beitragshöhe, zur Laufzeit des Bausparens, zu den zu berücksichtigenden Einkommensgrenzen, etc.

Aufgrund der dargelegten Argumente weist die Wirtschaftskammer die Vorlage als Ganzes an die Regierung zurück und fordert diese unmissverständlich auf, den klaren Auftrag des Baselbieter Souveräns umzusetzen, der da lautet: Es sind Wohnbaufördermassnahmen für die verschiedenen Anspruchsgruppen zu schaffen. Die Wirtschaftskammer erwartet, dass der Regierungsrat nicht nur konkrete Massnahmen präsentiert, sondern auch wesentliche Grundsätze der einzelnen Fördermassnahmen wie Laufzeiten oder Beitragshöhe festhält. Neben dem neuen Gesetzesentwurf soll zudem die entsprechende Ausführungsverordnung vorgelegt werden.

Ausführungen zu ausgesuchten Paragraphen

Obwohl die Wirtschaftskammer die Vorlage als Ganzes an die Regierung zurückweist, teilt sie nachstehend ein paar Überlegungen zu ausgesuchten Paragraphen mit, die in einer angepassten Vorlage zu berücksichtigen sind.

§ 1 Fördergrundsätze

Gestützt auf § 106a KV ist der Verfassungsauftrag, welchen es im neuen WBFG umzusetzen gilt, klar. Konsequenterweise ist die aktuelle Kann-Formulierung in Absatz 2 nicht statthaft. Der Absatz ist daher wie folgt zu korrigieren:

Der Kanton *fördert* den Wohnungsbau, den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum sowie die Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger.

Zudem ist das Gewähren von Beiträgen ebenfalls ein Muss, sofern die entsprechenden Voraussetzungen aus dem WBFG gegeben sind.

Ferner vermisst die Wirtschaftskammer ein Fördergrundsatz im Sinne von § 106a Absatz 4 KV betreffend Unterstützung der Bildung von Sparrücklagen für den erstmaligen Erwerb von Wohneigentum bzw. zur Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehendem Wohneigentum. Hierbei kann der aktuell bestehende § 1 Absatz 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes sinngemäss herangezogen werden.

Die Wirtschaftskammer lehnt die vom Regierungsrat gewählte Lösung ab, sämtliche Bereiche der Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen in einer separaten Vorlage zum Baselbieter Energiepaket bzw. zum Energiegesetz zu präsentieren. Dementsprechend gehören in einer angepassten Landratsvorlage zwingend auch Bestimmungen über gebundene Sparrücklagen für den Energiespar- und Umweltschutzbereich präsentiert. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich auch die geplante Bildung zweier Spezialfinanzierungen, die Spezialfinanzierung Wohnbauförderung und die Spezialfinanzierung Energieförderbeiträge, da sämtliche Massnahmen aus der bestehenden Spezialfinanzierung Wohnbauförderung bestritten werden können. Die Weiterführung des Baselbieter Energiepakets muss – wie bereits erwähnt – in einer separaten Vorlage geregelt und auch anderweitig finanziert werden.

§ 2 Zweckerhaltung

Die Wirtschaftskammer kritisiert, dass gewinnbringende Verkäufe als Zweckentfremdungen sowie als grundsätzlich verwerflich qualifiziert werden. Es kann nicht angehen, dass ein Wohn- und Grundeigentümer seine Liegenschaft bewusst unter Wert verkaufen soll, nur um eine Rückforderung zu umgehen. Stattdessen müssten im neuen WBFK Kriterien eingeführt werden, in denen von einer Rückerstattung Abstand genommen wird, sollte der durch den Verkauf der geförderten Liegenschaft innert Frist ein Neuerwerb stattfinden. Die Wirtschaftskammer erachtet daher auch eine redaktionelle Überarbeitung entsprechender Aussagen in der Landratsvorlage als zwingend.

§ 7 Begünstigte

Die Ausrichtung einer Zusatzverbilligung vom Kantonsbürgerrecht abhängig zu machen, erachtet die Wirtschaftskammer als nicht mehr sachgerecht. Zielführender wäre es, die Ausrichtung alleine von einem ununterbrochenen Wohnsitz im Kanton Basel-Landschaft während zweier Jahre abhängig zu machen.

§§ 8 – 10 Bausparprämie

Das bewährte Fördermittel der Bausparprämie auszubauen, begrüsst die Wirtschaftskammer grundsätzlich. Allerdings soll es, wie bereits eingangs erwähnt, nicht nur für den erstmaligen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum Sparrücklagen geben, sondern auch zur Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen. §106a Absatz 4 KV hält dies unmissverständlich fest.

Wichtige Rahmenbedingungen, wie die offenbar geplante Laufzeit von drei Jahren, die maximale Höhe der ausgezahlten Bausparprämie von 10'000 Franken oder die zu berücksichtigenden Einkommenslimiten, sind in der Gesetzesvorlage nicht enthalten.

Im Hinblick auf eine zweckmässige und praktikable Gesetzesvorlage sind eine Klärung und offene Darlegung dieser Eckwerte unausweichlich. Zudem erachten wir es auch an dieser Stelle mit § 106a KV als nicht vereinbar, dass die Auszahlung der Bausparprämie als Kann-Bestimmung stipuliert wird. Sind die Voraussetzungen für die Gewährung der Prämien gegeben, sind diese auch zwingend auszurichten.

§§ 11 – 12 Beratung und Darlehen für Projektentwicklungen

Die Wirtschaftskammer lehnt, wie eingangs erläutert, sowohl die Beratung als auch die Gewährung von Darlehen für Projektentwicklungen entschieden ab. Beide Fördermassnahmen bieten keinerlei Gewähr dafür, dass reale Projekte umgesetzt und dadurch gemeinnützige Wohnungsbauten verfügbar sind. Statt die Fördergelder in kostspielige Planungen und in Beratungsmandate zu stecken – gerade hier sind die im Rahmen der Leistungsvereinbarung festgehaltenen Kriterien oft kaum messbar – müssen die finanziellen Mittel wirkungsorientiert und damit für konkrete Massnahmen eingesetzt werden.

§§ 17 – 18 Strafbestimmung und Zweckerhaltungskontrollen

Beide Bestimmungen sind nicht zielführend und somit verfehlt. Nicht nur sind Straf- und Kontrollverfahren mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden, sondern sie ziehen auch zwangsläufig entsprechende Verwaltungskosten nach sich. Gleichzeitig ist es aus Sicht der Wirtschaftskammer paradox, Bevölkerungskreise mit überschaubaren finanziellen Möglichkeiten zunächst mit relativ bescheidenen Beiträgen fördern zu wollen, um diesen dann im Falle eines – vielleicht unbewussten Fehlverhaltens – mit einer Bussenkeule zu strafen, die mit bis zu 10'000 Franken nicht im Verhältnis zu den Förderbeiträgen steht. Diese Andro-

hung wird bei Kosten-Nutzen-Überlegungen der Betroffenen dazu führen, dass sie eher auf Fördermittel verzichten, was wiederum im Gegensatz zum Verfassungsauftrag steht.

§ 22 Berichterstattung

Die Wirtschaftskammer erkennt keinen Mehrwert dieser periodischen Berichterstattung. Stattdessen könnten die entsprechenden Ressourcen für die effiziente und effektive Umsetzung bzw. Abwicklung der Fördermassnahmen für konkreter Bau- und Sanierungsprojekte eingesetzt werden.

Abschliessende Bemerkung

Die Vorlage weist nicht nur klare und ganz offensichtliche Mängel auf, sondern sie geht insgesamt in eine völlig falsche Richtung. Die vom Volk beschlossene Verfassungsänderung von § 106a KV wird mit den vorgelegten gesetzlichen Bestimmungen nicht umgesetzt. Die Wirtschaftskammer erwartet daher eine umfassende Überarbeitung der Gesetzesvorlage inklusive der dazugehörigen Ausführungsverordnung. Ziel ist es, dass mit dem neuen WBFG eine wirkungsvolle Förderung der genannten Bereiche des Wohnungsbaus geschaffen wird. Diese soll gemäss Volksauftrag sowohl den Interessen der Mieterschaft, der Wohn- und Grundeigentümer als auch den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus Rechnung tragen.

Wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und die Berücksichtigung unserer Anträge und Anregungen. Für die Beantwortung von Fragen stehen wir selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

WIRTSCHAFTSKAMMER BASELLAND

Der Direktor
lic. rer. pol. Christoph Buser, Landrat

