

## Überlegungen zum Baselbieter Mietwohnungsmarkt

Kurzanalyse und Handlungsbedarf

15. Januar 2020

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>2. Aktuelle Mietpreisentwicklung</b> .....  | <b>3</b>  |
| a) Die Mieten steigen weiter an.....   | 3         |
| b) Baselland im Vergleich.....   | 3         |
| c) Die Angebotsmieten sind deutlich höher als die Durchschnittsmieten .....                                  | 4         |
| d) Die Mieten sind 40 Prozent zu hoch .....  | 5         |
| <b>3. Gründe für ständig steigenden Mieten</b> .....   | <b>6</b>  |
| a) Vermieter besitzen die Marktmacht.....  | 6         |
| b) Liegenschaftssanierungen .....  | 6         |
| c) Geringer Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern.....   | 7         |
| d) Fehlgeleitete Quartierplanungen .....   | 7         |
| e) Fehlende Baselbieter Wohnpolitik .....  | 7         |
| <b>4. Genossenschaften als dritter Weg zwischen Eigentum und Miete</b> .....                                 | <b>9</b>  |
| a) Genossenschaften – ein positives Beispiel in Pratteln.....  | 9         |
| b) Langfristig bezahlbarer Wohnraum .....  | 9         |
| c) Soziale Durchmischung – offen für alle.....   | 10        |
| d) Nachhaltige Siedlungsentwicklung – gut für die Umwelt .....   | 11        |
| e) Wohneigentum für Viele .....  | 12        |
| f) Sicheres Wohnen im Alter .....  | 12        |
| <b>5. Handlungsbedarf im Baselbiet – einige Vorschläge</b> .....   | <b>13</b> |
| a) Baselbieter Stiftung für gemeinnützigen Wohnraum .....  | 13        |
| b) Transparenz bei Mietzinsanpassungen.....  | 13        |
| c) Statistische Grundlagen zum Immobilien- und Mietwohnungsmarkt erweitern.....                              | 13        |
| d) Vorkaufsrecht der Standortgemeinde bei Veräusserungen von kantonalen Immobilien<br>und Grundstücken ..... | 13        |
| e) Beratungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger und Gemeinden .....                                     | 14        |
| f) Projektentwicklungsdarlehen für gemeinnützige Wohnbauträger .....   | 14        |
| g) Ausbau von Bürgschaften für gemeinnützige Wohnbauträger .....   | 14        |
| <b>6. Quellenverzeichnis</b> .....   | <b>15</b> |

## 1. Einleitung

In den allermeisten Städten der Schweiz fehlt es an zahlbarem Wohnraum. Dieses Problem ist mittlerweile in den Fokus der Öffentlichkeit gelangt und hat auch zur Lancierung der nationalen Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» geführt, welche am 9. Februar zur Abstimmung gelangt. Doch was für diese Städte gilt, trifft auch auf viele Agglomerationen und auch für das Baselbiet zu: Erstens fehlt es allgemein an Wohnungen, weil die Leerstandsquote tief ist und *unter* dem Schweizer Durchschnitt liegt. Zweitens sind die Mieten der bestehenden Wohnungen hoch, das hohe Mietzinsniveau liegt *über* dem Schweizer Durchschnitt. Nachfolgend werden die vorhandenen Zahlen sowie die Gründe für diese Entwicklung erläutert. Der gemeinnützige Wohnungsbau bietet eine Alternative zur konventionellen Erstellung von Wohnraum durch Renditegesellschaften, da auf die Erzielung von Profit verzichtet wird. Weiter skizzieren wir einige mögliche Massnahmen, welche auf kantonaler oder kommunaler Ebene die Erstellung von zahlbarem Wohnraum fördern.

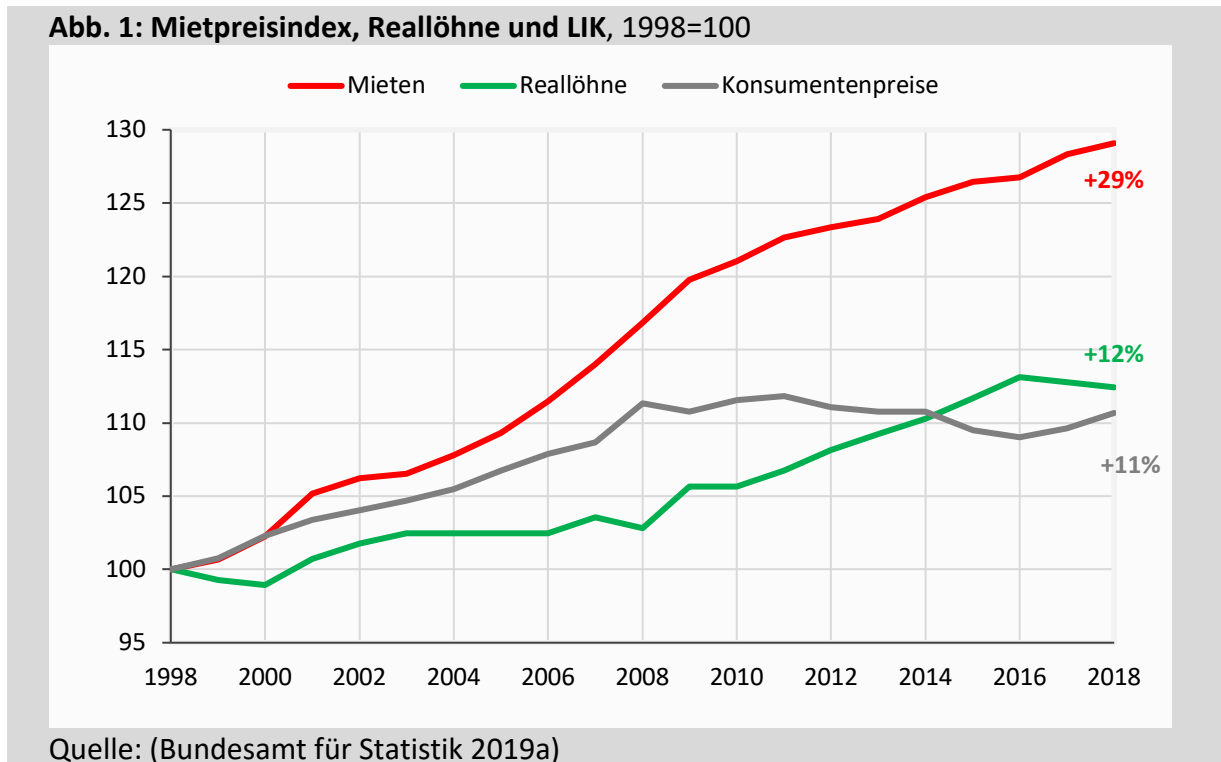
*15. Januar 2020*

*Mieterinnen- und Mieterverband Baselland  
Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz*

## 2. Aktuelle Mietpreisentwicklung

### a) Die Mieten steigen weiter an

Aktuell wird von Vertreterinnen und Vertretern der Immobiliengesellschaften von sinkenden Mieten gesprochen. Dieser ist bei den Bestandesmieten (bestehende Mietverhältnisse) nicht spürbar. Bei den Angebotsmieten (neuen Mietverhältnisse) ist allenfalls eine Stagnation, oft aber auch einfach eine weniger starke Erhöhung zu verzeichnen.

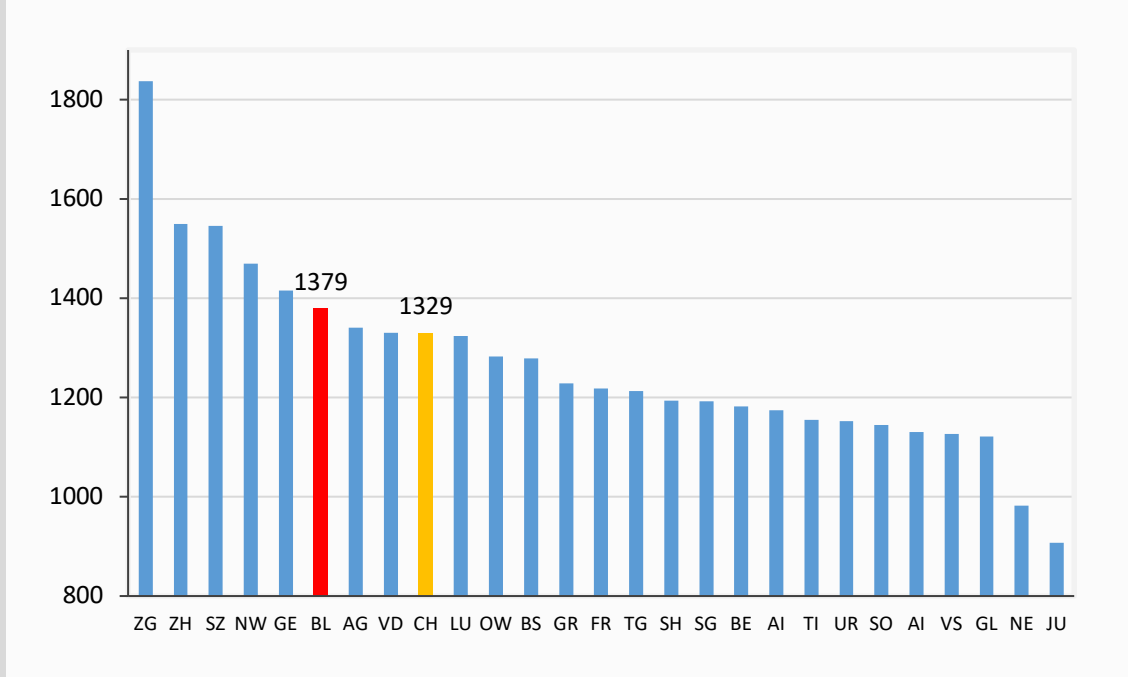


Leider gibt es sehr wenige konkrete öffentliche Zahlen zum Liegenschaftsmarkt und zu den Mietpreisen sowie deren Entwicklung im Kanton Baselland. Gemäss Statistischem Jahrbuch des Kantons (2018: 99) beträgt die durchschnittliche Nettomiete im Kanton BL 1'388 Franken, wobei als Minimum Waldenburg mit 1'273 Franken und als Maximum Biel-Benken mit 1'632 angegeben wird.

### b) Baselland im Vergleich

Wie der nachfolgende Vergleich mit den anderen Kantonen zeigt, weist BL gemeinsam mit Zürich und Genf sowie den Tiefsteuerkantonen Zug, Schwyz und Nidwalden die höchsten Mieten der Schweiz auf und liegt über dem schweizerischen Durchschnitt (Bundesamt für Statistik 2019b).

**Abb. 2: Durchschnittlicher Mietpreis in Franken pro Monat, nach Kanton**



Quelle: (Bundesamt für Statistik 2019b)

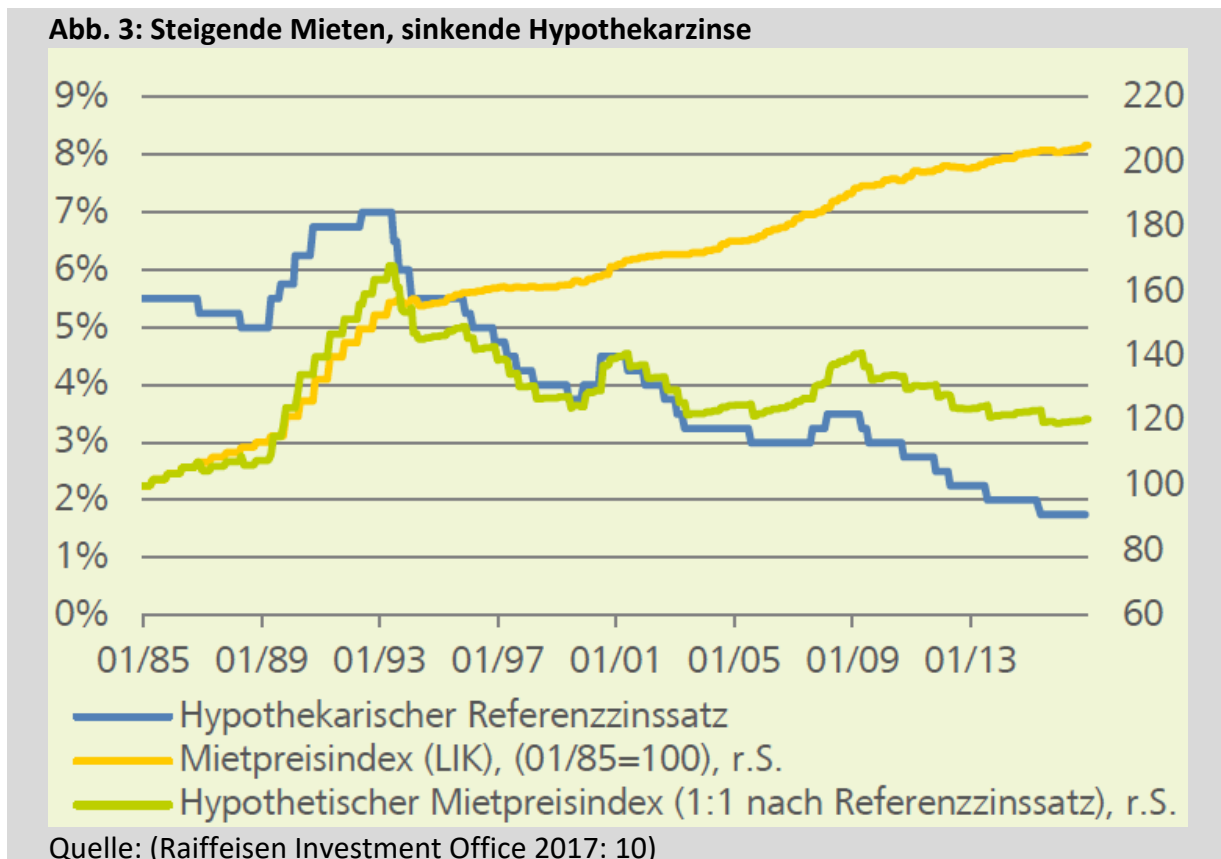
**c) Die Angebotsmieten sind deutlich höher als die Durchschnittsmieten**

Doch diese Zahlen bilden lediglich einen Durchschnitt ab. Sie nützen einem Mieter oder einer Mieterin, die auf Wohnungssuche ist, wenig. Die Differenz zwischen den offiziellen durchschnittlichen Mieten und den aktuellen Wohnungsinserten ist jedoch erheblich, wie eine nachfolgende Abfrage beim Vergleichsdienst Comparis (2020) zeigt. Gefragt wurde dabei in wie vielen Inseraten der ausgeschriebene Mietzins unter oder gleich dem vom Bundesamt publizierten durchschnittlichen Mietzins liegt.

| Gemeinde          | Mietpreis | Abfrage | Anzahl Inserate              | Unter dem Schnitt |
|-------------------|-----------|---------|------------------------------|-------------------|
| <b>Allschwil</b>  | 3 Zimmer  | 1326    | alle                         | 153               |
|                   |           |         | bis brutto 1500 <sup>a</sup> | 32                |
|                   | 4 Zimmer  | 1712    | alle                         | 57                |
|                   |           |         | bis brutto 1900              | 15                |
| <b>Liestal</b>    | 3 Zimmer  | 1277    | alle                         | 145               |
|                   |           |         | bis brutto 1400              | 9                 |
|                   | 4 Zimmer  | 1506    | alle                         | 76                |
|                   |           |         | bis brutto 1700              | 11                |
| <b>Birsfelden</b> | 3 Zimmer  | 1202    | alle                         | 66                |
|                   |           |         | bis brutto 1400              | 5                 |
|                   | 4 Zimmer  | 1405    | alle                         | 28                |
|                   |           |         | bis brutto 1600              | 0                 |

Lesebeispiel: <sup>a</sup> Gerundeter durchschn. Mietzins für eine 3 Zimmer-Wohnung in Allschwil

#### d) Die Mieten sind 40 Prozent zu hoch



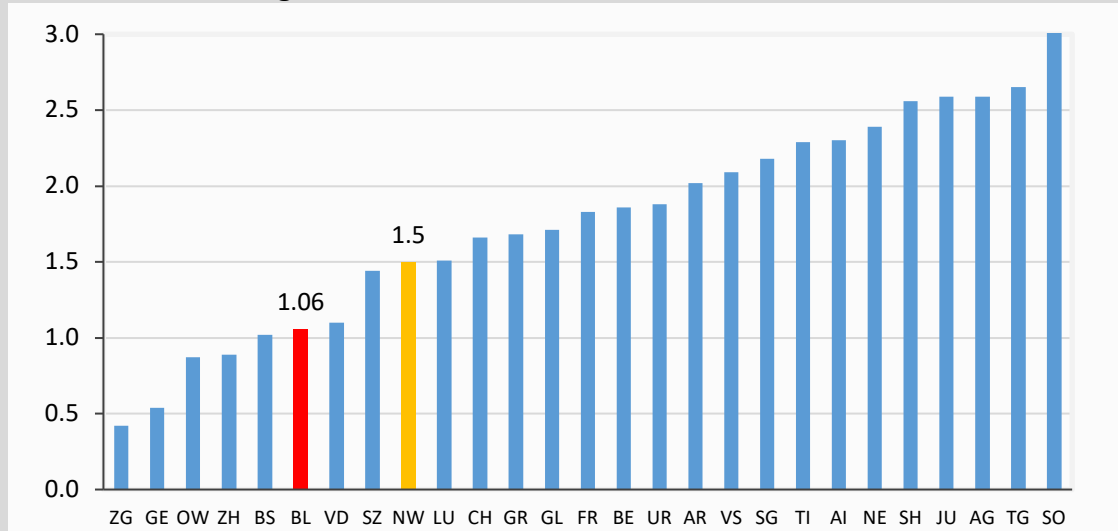
Da sich die Mieten eigentlich gemäss Mietrecht an den Kosten ausrichten müssten, sollten diese parallel zu den sinkenden Hypothekarzinsen ebenfalls sinken. Zulässig ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts eine Nettorendite, die dem Referenzzinssatz zuzüglich einer Rendite von einem halben Prozent entspricht. Die Auswertung der Raiffeisenbank zeigt, dass die Bestandesmieten heute eigentlich deutlich tiefer liegen müssten, nämlich um bis zu 40 Prozent, also um mehrere Milliarden. Dass das heute nicht so ist, liegt an nicht gewährten Überwälzungen der Referenzzinssenkungen sowie Mietpreisaufschlägen bei Mieterwechseln.

### 3. Gründe für ständig steigenden Mieten

#### a) Vermieter besitzen die Marktmacht

Vermieter können aufgrund des tiefen Leerwohnungsbestands leichter höhere Mieten durchsetzen. Basel-Landschaft wies über viele Jahre gemeinsam mit dem Kanton Zug den tiefsten Anteil leerer Wohnungen auf. Auch wenn sich diese Quote in der jüngeren Vergangenheit leicht erhöht hat, so ist sie mit aktuell 1,06% deutlich tiefer als der gesamtschweizerische Schnitt. Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei Werten von unter 1,5% von Wohnungsnot.

Abb. 4: Leerwohnungsziffer in Prozent, nach Kanton



Quelle: (Bundesamt für Statistik 2019c)

Die Leerstände steigen. Wird jedoch das Richtige gebaut? Die Leerstandsquoten sind differenziert zu betrachten. Es ist ein Problem des nicht funktionierenden Mietwohnungsmarktes, dass nicht nachfrageorientiert gebaut wird, sondern schlicht dort, wo am meisten Geld investiert werden kann. Ansonsten würden die Leerstände in Gemeinden des Mittellandes (z.B. Solothurn und Bern) nicht weiter steigen, obwohl das Angebot bereits heute die Nachfrage deutlich übertrifft. Die gemeinnützigen Wohnbauträger sorgen viel stärker dafür, dass passender Wohnraum an den richtigen Orten für die Bevölkerung erstellt wird, weil sie nicht als Anlage für Immobiliengesellschaften oder Pensionskassen dienen.

#### b) Liegenschaftssanierungen

Im Baselbiet ist eine eigentliche Sanierungswelle im Gang: Ein hoher Anteil der Wohnungen wurden in der Zeit von 1970 bis 1990 erstellt und weisen mittlerweile auch aufgrund eines mangelnden Unterhalts einen gewissen Sanierungsbedarf auf. Dieser wird durch die aktuelle Situation auf dem Liegenschaftsmarkt, bei der Investoren ihr Geld als Folge der Tiefzinspolitik der Nationalbank praktisch umsonst erhalten, massiv angeheizt. Aufgrund ihrer Marktmacht können Eigentümer getätigte Investitionen relativ einfach auf die Mietzinsen überwälzen. Selbst dann, wenn es sich in erster Linie um geleistete Unterhaltsarbeiten handelt, die eigentlich von den Mieterinnen und Mietern mit dem monatlichen Mietzins bezahlt werden.

Als aktuelles Beispiel sei ein Fall aus Muttenz erwähnt: Hier haben rund 45 Mietparteien kurz vor Weihnachten eine Mietzinserhöhung von Fr. 2.40 / m<sup>2</sup> und Monat erhalten. Bei den Dreizimmerwohnungen macht das abhängig von ihrer Grösse 187 Franken oder 194 Franken aus. Die ausgeführten Arbeiten bestanden vor allem im Auswechseln der Leitungen und der Sanierung von Küche und Bad. Sobald Aussenarbeiten und umfassendere Sanierungen dazukommen, so kann der Aufschlag bis rund Fr. 7 /m<sup>2</sup> und Monat betragen.

### **c) Geringer Anteil an gemeinnützigen Wohnbauträgern**

Gemeinnützige Wohnbauträger können vergleichbaren Wohnraum gemäss einer Studie des Bundesamts für Wohnungswesen rund 20% günstiger anbieten. Zudem benötigen Genossenschaftsbewohner durchschnittlich 15% weniger Wohnfläche als Mieterinnen und Mieter und sogar 30% weniger als Wohneigentümer (Sotomo 2017).

Im Kanton Basel-Landschaft gibt es Stand 2014 gerade einmal 3'138 Genossenschaftswohnungen (Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft 2018: 135). Sotomo (2017: 12) gibt den genossenschaftlichen Anteil am Wohnungsbestand im Kanton Baselland mit 3,1 Prozent an. Zum Vergleich: Der Schnitt in der Deutschschweiz beträgt fast 5 Prozent, im Kanton Basel-Stadt beträgt der Anteil 11,3 Prozent und in der Stadt Zürich über 25 Prozent (wobei die Stimmberechtigten eine Erhöhung auf 33 Prozent beschlossen haben).

### **d) Fehlgeleitete Quartierplanungen**

Im Baselbiet wurden und werden viele Überbauungen mittels einer Quartierplanung erstellt. Unter dem Slogan «Verdichtung» führen diese vielfach zu Leerkündigungen und zum Verlust von zahlbarem Wohnraum. Darunter fallen die Überbauung Oristal in Liestal, die Planung Fürstenrain Oberwil genannt – diese wurde allerdings von der Gemeindeversammlung abgelehnt – oder die Birseckstrasse in Birsfelden: Im Sommer 2018 erhielten die 90 meist langjährigen Mieterinnen und Mieter die Kündigung. Die Eigentümerin Credit Suisse begründete, sie plane den Abbruch und den anschliessenden Bau eines Hochhauses. Viele Mieterinnen und Mieter fochten ihre Kündigung bei der Schlichtungsstelle an, einige Betagte wechselten in ein Altersheim. Der Ausgang dieses Falles ist noch nicht entschieden. 15 Mietparteien befinden sich mit der Kündigungsanfechtung vor Gericht. Die CS weiss nicht, ob sie ihr Hochhaus bauen darf, wurde doch das Quartierplanverfahren noch nicht einmal offiziell lanciert, geschweige denn rechtskräftig bewilligt. Zudem wurde ein über viele Jahre aufgebauter sozialer Zusammenhalt zerstört, auf den viele der betagten Mieterinnen und Mieter angewiesen waren. Mietzinsen in dieser Überbauung waren eher günstig und lagen vermutlich alle unter dem vom Bundesamt für Statistik berechneten Schnitt von Birsfelden. Die Birsfeldner Gemeindeversammlung hat im vergangenen Dezember beschlossen, dass in Zukunft bei allen Quartierplanungen mindestens 20 % der Mieten unter dem Schnitt liegen müssen, was aus Mietersicht sicher ein positiver Beschluss ist.

### **e) Fehlende Baselbieter Wohnpolitik**

Im Unterschied zu anderen Kantonen und Städten verfügt der Kanton Baselland über keine echte und umfassende Wohnpolitik. Zentral war stets einzig die *Wohneigentumspolitik*, die Wohnpolitik drehte sich um Fragen des selbstbewohnten Einfamilienhauses und seit neuerem auch des Stockwerkeigentums. Stichworte dazu sind Bausparen, Senkung des Eigenmietwertes, Erhöhung des Liegenschaftsunterhalts und die Minimierung einer Mehrwertabgabe sowie von Gebühren. Eine solche einseitige Politik steht im Widerspruch

zur Kantonsverfassung, lautet doch §17 lit. d: *«Kanton und Gemeinden streben [...] danach, dass jeder eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann und als Mieter vor Missbräuchen geschützt wird.»* (Kanton Basel-Landschaft 2019) Wir schlagen daher einige Massnahmen vor, auf denen eine umfassende Wohnbaupolitik für alle Einwohnerinnen und Einwohner gemacht werden kann.



## **4. Genossenschaften als dritter Weg zwischen Eigentum und Miete**

3,1 Prozent von allen Wohnungen sind im Baselbiet genossenschaftlich. Damit liegt der Kanton im Mittelfeld (Sotomo 2017: 12). Wohnbaugenossenschaften bekennen sich zum gemeinnützigen Wohnungsbau und tragen damit dauerhaft zu bezahlbarem und sicherem Wohnraum in der Schweiz bei. Die am 9. Februar zur Abstimmung vorliegende nationale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» möchte den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen schweizweit erhöhen. Das nützt der ganzen Gesellschaft und trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Kantonen bei.

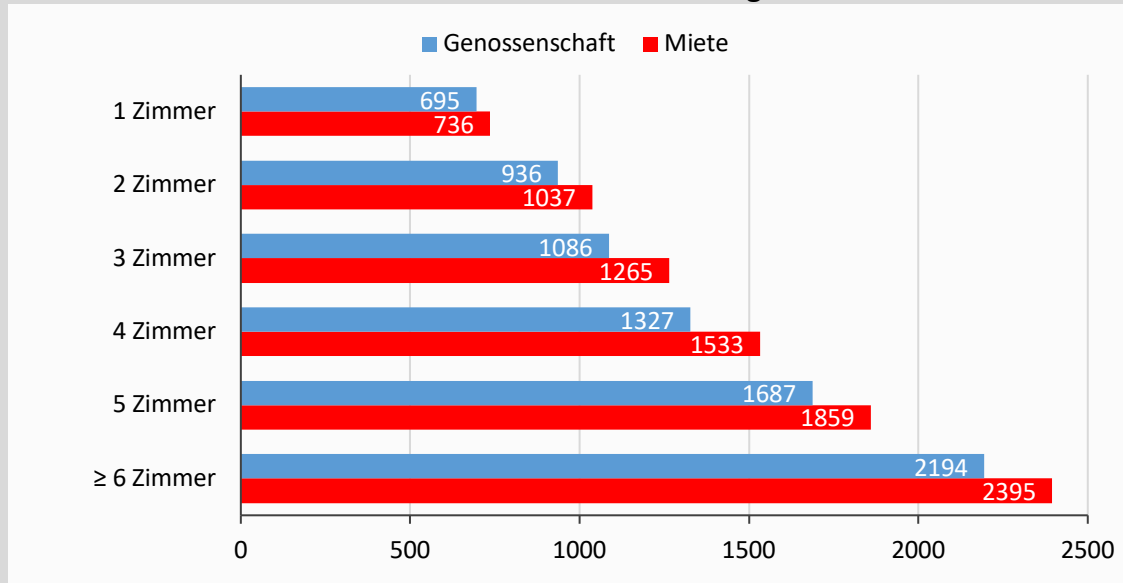
### **a) Genossenschaften – ein positives Beispiel in Pratteln**

Auf dem Areal des alten Coop-Verteilzentrums in Pratteln entwickelt die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG ein attraktives und lebendiges Quartier mit unterschiedlichen Wohn- und Gewerbenutzungen. Teile der bestehenden Gebäude bleiben erhalten und werden bereits heute neu genutzt. Die Logis Suisse AG setzt sich seit über 40 Jahren für fairen und preisgünstigen Wohnraum ein. Bei Um- und Neubauten legt Wert auf architektonische Qualität und eine ökologische Bauweise. Als Richtschnur dient die 2000-Watt Gesellschaft. Bei Quartierplanungen denkt die LSAG stets über das Objekt hinaus und schafft die Voraussetzungen für einen attraktiven Lebensraum und eine gesunde Quartierentwicklung. Sie fördert Begegnungsräume für nachbarschaftliches Zusammenleben und achtet auf einen breiten Wohnungsmix für Familien, Paare, Singles und ältere Menschen. Stimmige Freiräume von hoher Qualität und unterschiedlicher Funktion werden das Areal prägen und als Treffpunkte für die Menschen des Quartiers und des Gebiets Pratteln Nord dienen.

### **b) Langfristig bezahlbarer Wohnraum**

Genossenschaften und andere gemeinnützige Wohnbauorganisationen arbeiten nicht gewinnorientiert. Deshalb sind ihre Wohnungen deutlich günstiger als andere Mietwohnungen. Sie bekennen sich zur sogenannten Kostmiete und spekulieren nicht mit ihren Liegenschaften. Wohnen kostet daher genau so viel, wie es eben kostet und nicht mehr. Dies führt dauerhaft zu bezahlbarem und sicherem Wohnraum. So sind Dreizimmer-Genossenschaftswohnungen im Schnitt 16.5% günstiger als jene zur Miete (Sotomo 2017: 32). Bereits bei Neubauten lässt sich dieser Unterschied erkennen. Diese sind im Schnitt knapp 14% kostengünstiger als konventionelle Mietwohnungen.

**Abb. 5: Monatliche Nettomiete nach Zimmerzahl und Eigentumsform in Franken**



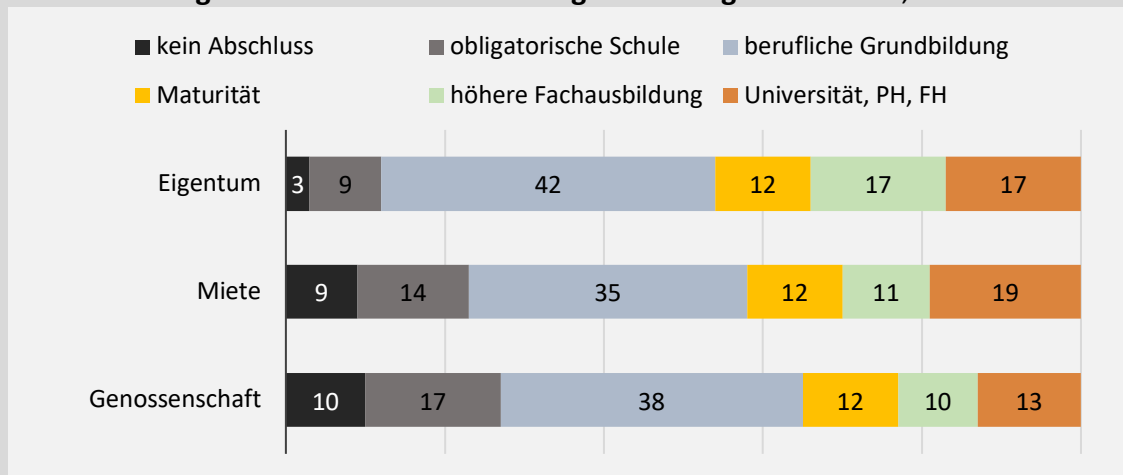
Quelle: (sotomo 2017: 33)

Tiefe Mieten entlasten auch die Sozialausgaben von Bund, Kantonen und Gemeinden. Denn bereits heute werden jährlich über eine Milliarde Franken an Wohnbeihilfen (Mietzinszuschüsse) ausgegeben. Der gemeinnützige Wohnungsbau hilft damit der öffentlichen Hand, diese Ausgaben zu reduzieren.

### c) Soziale Durchmischung – offen für alle

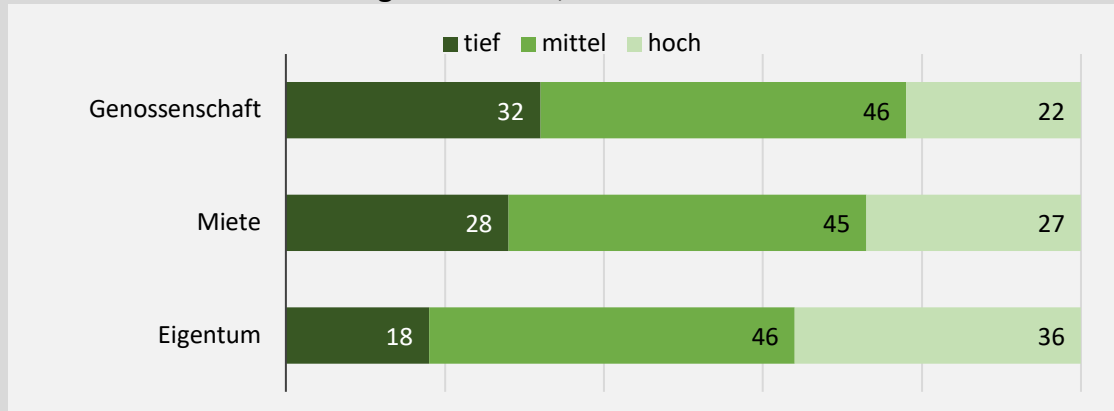
Dank der Kostenmiete bleiben Genossenschaftswohnungen bezahlbar und dies für die ganze Bevölkerung. Genossenschaftswohnungen sind keine Sozialwohnungen, sondern für alle da: Arme und Reiche, Familien und Singles, Junge und Alte, Menschen jeder Herkunft.

**Abb. 6: Bildungsniveau der 20- bis 65-Jährigen nach Eigentumsform, Anteil in Prozenten**



Quelle: (sotomo 2017: 53)

**Abb. 7: Berufsstatus nach Eigentumsform, Anteil in Prozenten**

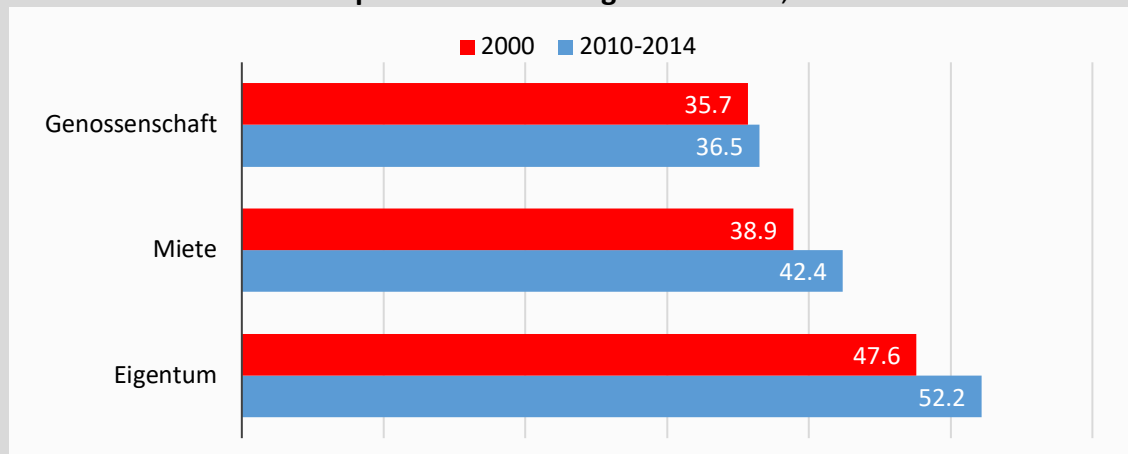


Quelle: (sotomo 2017: 57)

#### d) Nachhaltige Siedlungsentwicklung – gut für die Umwelt

Genossenschaften sind Pioniere für nachhaltiges Bauen und Wohnen. Ihre Siedlungen sind dichter bewohnt und verbrauchen weniger Platz. Ihre Gebäude erreichen überdurchschnittlich hohe Energiestandards. Auch sind Wohnbaugenossenschaften häufig Vorreiter bei autofreien Überbauungen oder Siedlungen, die sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren. Genossenschaftliche Wohnungen tragen damit zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Sie sind flächeneffizienter und werden von mehr Personen bewohnt.

**Abb. 8: Wohnfläche in m<sup>2</sup> pro Person nach Eigentumsform, 2000 und 2010-2014**



Quelle: (sotomo 2017: 26)

Genossenschaften bringen Leben ins Quartier und ins Dorf. Viele von ihnen bieten Infrastrukturen wie zum Beispiel Gemeinschaftsräume, Kindertagesstätten, Kindergärten oder Mittagstische an, die vom ganzen Ortsteil genutzt werden können. Nicht nur für die Bevölkerung, auch für die öffentliche Hand lohnen sich Investitionen in den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dank tieferen Mieten und ausgeprägter Freiwilligenarbeit werden die Kantone und Gemeinden in der Sozialhilfe und der Gemeinwesenarbeit massiv entlastet. Davon profitieren letztlich die Steuerzahlenden.

### **e) Wohneigentum für Viele**

Dank Genossenschaften können sich junge Familien überhaupt noch den Traum eines Eigenheims erfüllen: durch gemeinschaftliches Miteigentum. Die genossenschaftliche Wohnform ist der 3. Weg zwischen Miete und Eigentum.

### **f) Sicheres Wohnen im Alter**

Genossenschaften bieten Schutz vor willkürlichen Mieterhöhungen und Kündigungen. Neben der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum ist auch die Sicherung im Alter gemäss Verfassung eine Bundesaufgabe. Der gemeinnützige Wohnungsbau trägt zu beidem bei. Die Wohnkosten sind der grösste Ausgabeposten im Haushaltsbudget. Bezahlbares Wohnen ist also die beste Altersvorsorge. Und mit ihren gemeinschaftlichen Strukturen und neuen Wohnmodellen liefern die Wohnbaugenossenschaften gute Lösungen für das Wohnen im Alter. Dieser Trend zu mehr Wohnen im Alter lässt sich erfreulicherweise bereits in einigen Gemeinden des Kantons beobachten:

- Alterswohnen der Wohngenossenschaft Talholz in Bottmingen
- Senioren Wohngenossenschaft Waldeck in Binningen
- Genossenschaftliches Wohnen (GAWI) in Itingen
- Wohnen an der Lüssel – altersgerechtes Wohnen in Brislach

## **5. Handlungsbedarf im Baselbiet – einige Vorschläge**

Damit im Baselbiet verstärkt zahlbarer Wohnraum entstehen kann, ist nicht nur eine Konkretisierung in der Bundesverfassung nötig, sondern vor allem auch Massnahmen auf kantonaler und kommunaler Ebene. Wir schlagen daher folgende Massnahmen vor, welche als einzelne Vorstösse im Baselbieter Landrat eingereicht werden:

### **a) Baselbieter Stiftung für gemeinnützigen Wohnraum**

Der Kanton schafft eine öffentlich-rechtliche Stiftung zur Erhaltung und Erstellung von bezahlbarem Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum. Zur Äufnung der Stiftung werden mindestens 30 Millionen Franken des bisherigen Fonds für preisgünstigen Wohnraum verwendet. Dieser ist mit aktuell 40 Millionen Franken gefüllt (Kanton Basel-Landschaft 2019: 154). Zur Erfüllung des Stiftungszwecks erwirbt sie bebaute und unbebaute Grundstücke, welche sie im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation abgibt. Genossenschaften stellen Wohnraum zu deutlich günstigeren Mieten zur Verfügung, weil sie keine Rendite erzielen müssen. Die Mieten sind so bis zu einem Viertel tiefer.

### **b) Transparenz bei Mietzinsanpassungen**

Auch wenn der Leerwohnungsbestand im Baselbiet steigt, beträgt er immer noch nur knapp 1.1 Prozent, was immer noch unter Wohnungsnot (<1.5 Prozent Leerwohnungen) fällt. Dieser angespannte Wohnungsmarkt führt dazu, dass die Mieten bei einem Wechsel der Mieterschaft mitunter massiv erhöht werden. Die Kantone können die Verwendung eines Formulars beim Abschluss eines neuen Mietvertrags obligatorisch erklären, auf dem die vorherige Miete transparent mitgeteilt wird. So werden missbräuchliche Mieten verhindert, weil zu starke Mietzinserhöhungen angefochten werden können. Das Baselbiet soll diese Formularpflicht einführen, wie sie auch in anderen Kantonen (zum Beispiel Basel-Stadt, Zürich, Genf, Neuenburg oder Waadt).

### **c) Statistische Grundlagen zum Immobilien- und Mietwohnungsmarkt erweitern**

Bisher werden nur sehr wenige Informationen über die Wohnsituation der Baselbieter Bevölkerung erhoben und auf dem statistischen Portal publiziert. Daher sollen die Grundlagen über die Wohnsituation der Bevölkerung erhoben werden. Darunter fallen zum Beispiel folgende Angaben: Mietentwicklung, durchschnittliche Mietzinse, eingeforderte Referenzzinssenkungen und -erhöhungen, Sanierungsquoten, Wohnungsbestand, Wechsel der MieterInnenschaft und Wanderungen.

### **d) Vorkaufsrecht der Standortgemeinde bei Veräusserungen von kantonalen Immobilien und Grundstücken**

Wenn der Kanton Immobilien und Grundstücke veräussern will, die er nicht mehr für eigene Zwecke benötigt, sollen die Standortgemeinden ein Vorverkaufsrecht erhalten. So bleiben diese Liegenschaften im Eigentum der öffentlichen Hand. Der Handlungsspielraum der Gemeinden für eine sinnvolle Entwicklung nach innen wird erhöht.

#### **e) Beratungsangebote für gemeinnützige Wohnbauträger und Gemeinden**

Der Kanton soll ein Beratungsangebot für gemeinnützige Wohnbauträger und Gemeinden im Hinblick auf Projektierung von Neu- / Um- und Ausbau sowie Sanierung von gemeinnützigem Wohnbau schaffen. Dieses Angebot soll die Beratung hinsichtlich der Entwicklung der gemeinnützigen Organisation und der Sicherstellung einer nachhaltigen Finanzstruktur beinhalten. Der Kanton Basel-Stadt kennt ein solches Angebot. Diese Aufgabe kann auch an eine geeignete Institution abgegeben werden.

#### **f) Projektentwicklungsdarlehen für gemeinnützige Wohnbauträger**

Der Kanton vergibt an gemeinnützige Wohnbauträger zinslose und zinsvergünstigte Darlehen zur Förderung von Neu-, Um- und Ausbauten sowie die Sanierung von Mietwohnraum im Kanton Basel-Landschaft. Diese sind mit Auflagen zur Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben verbunden. Der Kanton Basel-Stadt kennt ein solches Angebot. Diese Aufgabe kann auch an eine geeignete Institution abgegeben werden.

#### **g) Ausbau von Bürgschaften für gemeinnützige Wohnbauträger**

Der Kanton gewährt an gemeinnützige Wohnbauträger Bürgschaften, damit gemeinnütziger Wohnraum geschaffen werden kann. Dieses Angebot wird ausgeweitet. Der Kanton Basel-Stadt kennt ein solches Angebot. Diese Aufgabe kann auch an eine geeignete Institution abgegeben werden.

## 6. Quellenverzeichnis

Bundesamt für Statistik (2019a): *Mietpreisindex*.

[<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/mieten/index.html>; 15.1.2020].

Bundesamt für Statistik (2019b): *Durchschnittlicher Mietpreis in Franken nach Bauperiode und Kanton - 2000, 2010-2017*. In: Bundesamt für Statistik.

[<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.assetdetail.7346200.html>; 14.1.2020].

Bundesamt für Statistik (2019c): *Leerwohnungszählung vom 1. Juni 2019*.

[<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bauwohnungswesen/wohnungen.gnpdetail.2019-0529.html>; 14.1.2020].

Comparis (2020): *Comparis*. [<https://www.comparis.ch/immobilien/default>; 3.1.2020].

Kanton Basel-Landschaft (2019): *Verfassung des Kantons Basel-Landschaft*.

[[https://bl.clex.ch/app/de/texts\\_of\\_law/100](https://bl.clex.ch/app/de/texts_of_law/100); 14.1.2020].

Kanton Basel-Landschaft (2019): *Aufgaben- und Finanzplan 2020-2023*.

[[https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/finanzverwaltung/aufgaben-und-finanzplan-afp/weitere-informationen/lrv-afp-2020-2023-version-rr.pdf/@@download/file/LRV%20AFP%202020%202023\\_Version\\_RR.pdf](https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/finanzverwaltung/aufgaben-und-finanzplan-afp/weitere-informationen/lrv-afp-2020-2023-version-rr.pdf/@@download/file/LRV%20AFP%202020%202023_Version_RR.pdf)].

Raiffeisen Investment Office (2017): *Wohnimmobilien Schweiz – 1Q17*.

[<https://www.raiffeisen.ch/content/dam/www/rch/pdf/publikationen/wohnmobilien-schweiz/no-index/de/Wohnimmobilien-Schweiz-1Q17.pdf>].

sotomo (2017): *Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum*.

Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

[<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/gemeinnuetziges-wohnen.html>].

Statistisches Amt des Kantons Basel-Landschaft (2018): *Statistisches Jahrbuch 2018*.

[[https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/statistisches-amt/publikationen/archiv/statistisches-jahrbuch/aktuelle-ausgabe-jahrbuch/jb-ausgabe-2018.pdf/@@download/file/JB\\_Ausgabe\\_2018.pdf](https://www.baselland.ch/politik-und-behorden/direktionen/finanz-und-kirchendirektion/statistisches-amt/publikationen/archiv/statistisches-jahrbuch/aktuelle-ausgabe-jahrbuch/jb-ausgabe-2018.pdf/@@download/file/JB_Ausgabe_2018.pdf)].