



**Mieterinnen- und Mieterverband
Baselland und Dorneck-Thierstein**

Pfluggässlein 1, 4001 Basel
Telefon 061 555 56 50
Telefax 061 555 56 58

e-mail: info@mv-baselland.ch
www.mieterverband.ch/baselland

Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion
Basel-Landschaft
Bahnhofstrasse 5
4410 Liestal

Per mail an:
sibylle.schmid@bl.ch

Basel, 21. September 2018

Vernehmlassung betreffend Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und eigentumsförderung sowie zur Ablehnung der nichtformulierten Initiative «Wohnen für alle»

Sehr geehrter Herr Regierungsrat Weber
Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank für die Vernehmlassungsunterlagen zur Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und eigentumsförderung sowie zur Ablehnung der nichtformulierten Initiative «Wohnen für alle». Gerne nehmen wir dazu Stellung. Für die Berücksichtigung unserer Anliegen möchten wir uns recht herzlich bedanken und stehen für Rückfragen und Gespräche gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

Urs Thrier, Geschäftsleiter

Einleitend und zusammenfassend möchten wir festhalten:

- **Wir lehnen eine Erhöhung der Bausparprämien ab.**
- **Wir unterstützen eine Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.**
- **Wir befürworten die Initiative «Wohnen für alle» und fordern vom Kanton eine aktive Wohnpolitik.**

1. Zwei Vorbemerkungen

1.1. Zum Verfassungstext «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus»

Auslöser und Basis dieses hier vorgelegten Entwurfs einer Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung bildet § 106a der Kantonsverfassung. Dieser Artikel beruht auf der Annahme der Verfassungsinitiative „Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“. Der Mieterinnen und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein (nachfolgend MV BL) hat sich im Vorfeld dieser Abstimmung ablehnend zu diesem Begehren geäußert und wir haben unsere Kritik mit „unnötig, ärgerlich und an den tatsächlichen Problemen vorbei“ betitelt. Gleichzeitig haben wir darauf hingewiesen, dass aufgrund des vorliegenden Textes die konkrete Umsetzung von Bedeutung ist. Die damals geäußerten Befürchtungen werden mit dem nun vorliegenden Umsetzungsentwurf bestätigt.

1.2. Zu den fehlenden energetische Massnahmen

Gemäss der oben genannten Verfassungsinitiative sollen sowohl den gemeinnützigen Wohnbauträgern wie auch dem selbst genutzten Wohneigentum Vorschriften für Anreize zur Finanzierung von Wohnraumerneuerung im Energiespar- und Umweltbereich erlassen werden. Laut den Vernehmlassungsunterlagen werden diese Forderungen jedoch in einer eigenen Vorlage aufgenommen. Da diese zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt, kann aktuell keine abschliessende Einschätzung der gesetzlichen Umsetzung dieser Verfassungsbestimmungen vorgenommen werden.

2. Grundsätzliches zur vorgelegten Umsetzung

§ 17 d der Baselbieter Kantonsverfassung lautet:

«Kanton und Gemeinden streben im Rahmen ihrer Zuständigkeiten und der verfügbaren Mittel sowie in Ergänzung der persönlichen Verantwortung und Initiative danach, dass jeder eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann und als Mieter vor Missbräuchen geschützt wird.»

Gemäss Begleittext hat der Regierungsrat für die vorliegende Gesetzesrevision folgende Zielsetzung formuliert: «Das Wohnangebot deckt, unter Berücksichtigung der haushälterischen Nutzung des Bodens, die Nachfrage für die Bewohnerinnen und Bewohner zu guten Konditionen.»

Selbstverständlich können wir uns mit dieser Zielsetzung einverstanden erklären. Alle Bewohnerinnen und Bewohner sollen das Recht auf bezahlbaren und qualitativ guten Wohnraum erhalten. Wie oben dargestellt ist diese Forderung bereits in der Kantonsverfassung enthalten und muss somit ohnehin für den Kanton zwingend Grundlage seines Handelns bilden.

Ungeachtet dessen nimmt der vorliegende Entwurf diesen Verfassungsauftrag weder auf noch setzt er ihn um. Somit würde der Kanton – falls dieser Entwurf widererwartend Rechtskraft erlangen würde – seinem Auftrag und seiner Zielsetzung kaum näher kommen. Dazu sind weitergehende Massnahmen erforderlich und es braucht insbesondere eine aktive Wohnpolitik der öffentlichen Hand.

Wir können uns deshalb mit dem vorliegenden Entwurf zur Totalrevision des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung sowie mit der Ablehnung der nichtformulierten Initiative „Wohnen für alle“ nicht einverstanden erklären.

3. Die im Entwurf vorgeschlagenen Massnahmen

3.1. Erhöhung der Bausparprämien

Die Vorlage verlangt den Ausbau der vom Kanton gewährten Bausparprämien für den Erwerb von selbstbewohntem Eigentum. Diese Massnahme lehnen wir entschieden ab.

Wie in der Kantonsverfassung verankert und vom Regierungsrat aufgenommen muss es in erster Linie Aufgabe der öffentlichen Hand sein, allen Bewohnerinnen und Bewohnern dieses Kantons Zugang zu zahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu ermöglichen. In welcher Eigentumsform dieser Zugang geschieht, kann deshalb aus staatspolitischer Sicht allerhöchstens von sekundärer Relevanz sein.

Die Politik des Kantons hat sich in der Vergangenheit nicht um diesen Verfassungsauftrag gekümmert. Stattdessen konzentrierte sie sich einseitig auf die Wohneigentumsförderung, wie aktuell der vom Landrat beschlossene Gegenvorschlag zur Wohnkosteninitiative wieder aufzeigt. Würde dieser Vorschlag angenommen, so würden Wohneigentümer eine Steuerreduktion von insgesamt rund 9 Millionen Franken erhalten.

Der Anreiz der Gewährung von Bausparprämien führt zu unerwünschten Mitnahmeeffekten, was im Zusammenhang mit dem mittlerweile abgeschafften steuerlichen Bausparen mehrfach nachgewiesen wurde. Auch zweifeln die Verfasser der im Bericht zum Gesetzesentwurf mehrfach zitierten Infrastudie an der Wirksamkeit von Bausparprämien, weshalb es nicht ersichtlich ist, warum diese ausgebaut und nicht abgeschafft werden sollten.

Wer heute eine Liegenschaft erwerben will, muss ein Eigenkapital von 20% aufweisen. Bei einem Kaufpreis von beispielsweise 800'000 Franken sind dies 160'000 Franken, was beim durchschnittlichen Prämienempfänger der letzten Jahre eine Reduktion des Kaufpreises von gerade mal einem halben Prozent oder bezogen auf das notwendige Eigenkapital von weniger als drei Prozent ausmacht. Wie diese Zahlen zeigen, sind es in erster Linie die hohen Kaufpreise, verursacht vor allem durch massiv gestiegene Bodenpreise, welche den Erwerb von Wohneigentum erschweren.

Die Wohneigentumsquote ist im Baselbiet in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und liegt über dem Schweizerischen Durchschnitt. Die Hauptgründe dafür liegen in der wirtschaftlichen Entwicklung, den tiefen Kapitalzinsen und der zunehmenden Akzeptanz des Stockwerkeigentums. Auf keinen Fall dient das bis zum Jahre 2013 mögliche (gesetzeswidrige) steuerbefreite Bausparen und die ausgerichteten Bausparprämien zur Begründung für den Anstieg der Wohneigentumsquote. Die Nachbarkantone Aargau und Solothurn weisen eine höhere Eigentumsquote auf und verfügen nicht über diese Fördermassnahmen.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger verwarfen am 17. Juni 2012 mit einer Mehrheit von 69% eine nationale Volksinitiative, welche die Möglichkeit des steuerbefreiten Bausparens vorsah. Selbst im Baselbiet wurde diese Vorlage mit 59% Nein Stimmen deutlich abgelehnt. Diesen Entscheid gilt es zu respektieren und es kann nicht angehen, dass er mittels erhöhten Bausparprämien hintergangen wird.

Ferner gilt es zu bedenken, dass sowohl das revidierte Raumplanungsgesetz wie auch der hier zur Umsetzung stehend Verfassungsartikel die haushälterische Nutzung des Bodens festschreiben. Wie auch der in den Vernehmlassungsunterlagen erwähnte Infrastudienbericht zeigt, verbraucht das selbstbewohnte Eigentum wesentlich mehr Grundfläche als Mietobjekte und noch deutlich mehr als gemeinnützig erstellte Wohnungen. Die Förderung des Wohneigentums widerspricht deshalb den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes.

3.2. Zusatzverbilligungen

Der MV BL fordert in erster Linie eine Objekt- und nicht eine Subjekthilfe. Es kann nicht Aufgabe der Politik sein, überteuerte Mieten mit zu finanzieren, sondern ihre Aufgabe muss es sein, diese zu verhindern. Für die Betroffenen bieten Mietzinszuschüsse im Einzelfall selbstverständlich willkommene Hilfe und Unterstützung und verhindern bei der öffentlichen Hand andere Sozialausgaben. Doch letztendlich lösen sie das Problem der ständig steigenden Mieten nicht und führen dazu, dass Vermieter überrissene Mietzinsen erhalten. Aus diesem Grunde fordern wir das Primat der Objekthilfe, führt doch nur diese zu nachhaltigen Lösungen.

Im Kanton BL werden Mietzinszuschüsse von den Gemeinden erbracht. Wie hoch diese insgesamt ausfallen ist offenbar nicht bekannt. Zwecks besserer Einschätzung und auch zur Schaffung der notwendigen Transparenz würden wir eine Erhebung zu den insgesamt geleisteten Beiträgen und zu deren Veränderungen und Anpassungen begrüßen.

Die in der Vorlage beschriebenen Zusatzverbilligungen sind zwingend an das WEG gebunden. Das WEG läuft im Jahre 2026 aus und eine Anschlusslösung ist nicht in Sicht. Bei den hier erwähnten Zusatzverbilligungen ist davon auszugehen, dass es sich um die Zusatzverbilligungen I handelt, welche eine Laufzeit von maximal 21 Jahren besitzen. Dies führt dazu, dass die Summe der gewährten Beträge stetig abnimmt und sich in wenigen Jahren und wahrscheinlich noch vor Ablauf des WEG bei null befinden wird. Der Regierungsrat schlägt also eine Massnahme vor, welche er in einigen wenigen Jahren gar nicht mehr umsetzen kann.

3.3. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Wir sprechen uns klar für eine Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus und haben deshalb auch die nationale Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen» eingereicht. Mit dieser fordern wir u.a. dass 10% aller neu erstellten Wohnungen gemeinnützig sind. Im Baselbiet beträgt der Anteil der Genossenschaftswohnungen gerade mal 3,1% (Schweiz rund 4%, Basel 10%, Stadt Zürich 25%). Diesen Anteil gilt es zu erhöhen, können doch gemeinnützige Wohnbauträger vergleichbaren Wohnraum 20% günstiger anbieten als es der freie Markt vermag. Wir vermissen jedoch im vorliegenden Gesetzesentwurf eine klare Zielvorstellung.

Zudem gilt es zu bedenken, dass in der Vergangenheit die gemeinnützigen Wohnbauträger im Baselbiet kaum in der Lage waren, auf neue Entwicklungen zu reagieren und neue Projekte zu lancieren. Falls nun mit den vorgeschlagenen Instrumenten der Beratung, den Darlehen für Projektentwicklungen sowie den Bürgschaften eine Dynamik hergestellt werden kann, so sind diese Massnahmen zu begrüßen.

Es bestehen jedoch grosse Zweifel, ob die für diese Massnahmen budgetierten Ausgaben von jährlich gerade mal 200'000 Franken zur Erreichung dieser Zielsetzung genügen. Dieser Betrag scheint uns doch gering, auch angesichts der Tatsache, dass alleine für Bausparbeiträge Kosten von 600'000 Franken, also das dreifache wie für den gemeinnützigen Wohnungsbau, vorgesehen sind.

3.4. Bericht zur Wohnsituation BL

Wir begrüßen den im Gesetzesentwurf beinhalteten Vorschlag, wonach künftig der Kanton regelmässig einen Bericht zur aktuellen Wohnsituation erstellen wird. In diesem sollen mehr als die bis anhin im statistischen Jahrbuch aufgeführten Punkte wie Leerstands- und Wohneigentumsquote sowie Bautätigkeit beziffert werden. Insbesondere erwarten wir detaillierte

und aktuelle Angaben zum Mietmarkt. Dazu zählen unter anderem auch Angaben zum Stand und zu den Veränderungen der Bestandesmieten, zur Wohnbaurerneuerung und zu deren Auswirkungen auf Mietzinsen, Wohnungswechsel und Leerkündigungen. Zudem gilt es, die Auswirkungen der energetischen Fördermassnahmen auf die Sanierungen und auf die Mietzinsen zu untersuchen.

Dieser Bericht soll gemäss §22 Absatz 1 des regierungsrätlichen Entwurfs alle 4 Jahre erscheinen. Angesichts der gesellschaftlichen und politischen Bedeutung des Wohnens sowie seiner Funktion als Entscheidungsgrundlage für politisches Handeln ist dies deutlich zu wenig. Wir fordern stattdessen, dass er alle 2 Jahre erscheint und würden es begrüessen, wenn bei der Formulierung der Fragestellungen und der einzelnen Themen die Sozialpartner einbezogen werden.

3.5. Fehlende planerische Massnahmen

Im vorgelegten Gesetzesentwurf fehlen planerische Massnahmen mit denen der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden kann.

Der Kanton hat es beispielsweise in der Hand, im Richtplan für ganze Zonen, einzelne Gebiete oder auch Geschosse, deren Nutzung ganz oder teilweise zu Wohnzwecken vorgeschrieben wird, einen Mindestanteil für den gemeinnützigen Wohnungsbau festzulegen sowie einen Ausnützungsbonus zu gewähren.

Auch würde die Akzeptanz in der Bevölkerung für die in der Kantonsverfassung zu Recht geforderte verdichtete Bauweise wesentlich erhöht, wenn die Gemeinden einen Teil des dadurch anfallenden planerischen Mehrwertes abschöpfen können, um diesen in ihre Infrastruktur zu investieren. Wir fordern deshalb den Gesetzgeber auf, bei der aktuellen Diskussion um die Abschöpfung der planerischen Mehrwerte die Variante der Kommissionsminderheit aufzunehmen.

4. Volksinitiative „Wohnen für alle“

Wir befürworten die kantonale Volksinitiative „Wohnen für alle“ und sehen die zentralen Forderungen dieser Initiative mit dem vorliegenden Entwurf in keiner Weise umgesetzt.

Wir erwarten vom Kanton und auch von den Gemeinden eine aktive Wohnpolitik. Wohnen ist ein zentrales Grundbedürfnis und wie verschiedene Berichte und Studien zeigen, führt der aktuelle Wohnungsmarkt nebst Gewinnern auch zu vielen Verlierern. Dieser Markt ist nicht in der Lage, eine gute und preiswerte Versorgung von Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu garantieren und immer mehr Bewohnerinnen und Bewohner gelangen in zunehmende Schwierigkeiten. Erwähnt sei an dieser Stelle nur:

- Im Kanton Basel-Landschaft sind die Mietzinsen so hoch wie nur in wenigen Kantonen. Wie eine Untersuchung des Bundesamts für Statistik zeigt, weisen nur die Wirtschaftszentren Zürich und Genf und die Tiefsteuerkantone Zug, Schwyz und Nidwalden höhere Mieten auf¹. Auch liegt der durchschnittliche Mietzins im Kanton mit 1388 Franken deutlich über dem Gesamtschweizerischen Durchschnitt von 1322 Franken².
- Gemäss kantonalem Armutsbericht 2014 leben im Kanton je nach Definition zwischen 12'230 und 21'125 Menschen unter dem Existenzminimum und somit in Armut (Stand 2012). Mit ein Grund sind die hohen Wohnkosten, die für finanzschwache Haushalte ein Armutsrisiko darstellen. Menschen mit einem tiefen Einkommen müssen überproportional viel ihres Einkommens für die Bezahlung der Miete ausgeben und bei unvorhergesehenen Einkommenseinbussen oder Ausgaben droht ihnen der Weg in die Armut.³

- Der Kanton weist seit vielen Jahren einen der tiefsten Leerwohnungsbestände auf. Am 01. Juni 2018 standen gerade mal 1'060 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsquote von 0,8% entspricht. Fachleute und auch das Bundesgericht sprechen bei einem solchen Wert von Wohnungsnot. Bei diesen leerstehenden Wohnungen handelt es sich meist um Wohnungen im Hochpreissegment.
- Die Raiffeisenbank hat in einer Studie nachgewiesen, dass die Mieten in der Schweiz aufgrund der Nichtweitergabe der gesunkenen Hypothekarzinsen um 40% zu hoch sind⁴. Dazu schreibt die Bank: «*Während die Mieten faktisch unaufhaltsam steigen, hat sich die Wohnkostenbelastung der eigenen vier Wänden massiv reduziert.*» Dies sei auch Folge eines «*lax gehandhabten Mietrechtes*».
- Ein hoher Anteil des Baselbieter Wohnungsbestandes stammt aus der Zeit von 1960 bis 1980 und weist auf Grund des meist mangelhaft geleisteten Unterhalts einen gewissen Sanierungsbedarf auf. Investoren erhalten zur Zeit aufgrund der Tiefzinspolitik Geld praktisch zinsfrei und besitzen eine hohe Marktmacht. Somit können sie selbst überzogene Sanierungen, welche deutlich an den Bedürfnissen der Betroffenen vorbei zielen, einfach auf die Mieterinnen und Mieter überwälzen und so ihre Marktmacht ausspielen und weiter erhöhen. Zudem werden Liegenschaften aus Gründen der Rendite vermehrt vorgängig leergekündigt oder gar abgebrochen und neu erstellt. Dies alles führt zu einem stetigen Verlust von bezahlbarem Wohnraum.
- Rund 1/6 aller Mieterinnen und Mieter tritt jedes Jahr ein neues Mietverhältnis an. Der neue Mietvertrag sieht meist einen höheren Mietzins vor als noch der Vormieter bezahlen musste, und dies ohne dass der Vermieter irgendwelche Mehrleistungen erbringt.

Wie eingangs erwähnt hat der Kanton den gesetzlichen Auftrag dafür zu sorgen, «*dass jeder eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden kann*». Aus diesem Grunde ist es unerklärlich, wieso der Regierungsrat sich von einer aktiven Wohnpolitik distanziert und den Verfassungsauftrag schlicht ignorieren möchte.

Eine aktive kantonale Wohnpolitik benötigt das Zusammenspiel verschiedenster Instrumente und Massnahmen. Nebst den schon erwähnten raumplanerischen Vorgaben und der Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus seien hier genannt:

- Eine aktive Bodenpolitik mit dem Ziel, Boden der Spekulation zu entziehen.
- Der Kanton führt die Formularpflicht zur Mitteilung der Vormiete ein. Eine Offenlegung von Anpassungen bei der Anfangsmiete schafft für Neumieterinnen und Neumieter willkommene Transparenz, da sie die Höhe der Vormiete erfahren und auf ihr Recht der Anfechtung von übersetzten Anfangsmieten aufmerksam gemacht werden. Zudem ist davon auszugehen, dass diese Pflicht der Mitteilung eine mietpreisdämpfende Wirkung hat. Ein solches offizielles Formular wurde bereits vom Bundesrat gefordert, wird in sechs Kantonen angewendet und wurde im Juni dieses Jahres im Kanton Baselstadt von der grossen Mehrheit der Stimmberechtigten angenommen.
- Der Kanton macht seinen Einfluss bei der Basellandschaftlichen Pensionskasse, welche über eine grosse Zahl von Mietwohnungen verfügt, geltend und verlangt die Durchsetzung der Kostenmiete, den Verzicht auf Leerkündigungen und überzogenen Sanierungen.
- Der Kanton gründet mit Mittel aus dem ehemaligen Wohnbauförderungsfonds eine Stiftung, welche dem Erwerb und dem Erhalt von günstigem Wohnraum dient. Als Vor-

bild sei hier die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich genannt, welche 1980 mit einem Startkapital von 50 Millionen begann, heute über ein Eigenkapital von 160 Millionen verfügt, im letzten Jahr eine Rendite von 3,6% erreichte und heute 1610 Wohnungen und 307 Gewerberäume auf Basis ihrer Kosten vermietet.

- Der Kanton soll zur Verhinderung von unerwünschten Folgen der Liegenschaftssanierungen energetische Förderprogramme so anpassen, dass nicht nur Wohneigentümer sondern auch Mieterinnen und Mieter davon profitieren können.

Anmerkungen:

1. Strukturhebung des Bundesamts für Statistik

2. Statistisches Jahrbuch des Kantons

3. Schlussbericht Armutsbericht 2014 des Kanton Basel-Landschaft

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