



## Kanton Basel-Landschaft

# Abstimmungsvorlage

**9. Februar 2014**

- 4 Formulierte Verfassungsinitiative “Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus”

## ■ **Inhaltsverzeichnis**

<b>Kurz und bündig</b>	<b>4</b>
<b>An die Stimmberechtigten</b>	<b>5</b>
<b>4 Formulierte Verfassungsinitiative “Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus”</b>	
Erläuterungen des Regierungsrates	6
Erläuterungen des Initiativkomitees	11
Initiativtext	14
Landratsbeschluss	16

## ■ Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Regierungsrat und der Landrat empfehlen den Stimmberechtigten, am 9. Februar 2014 wie folgt zu stimmen:

- **Ja** zur formulierten Verfassungsinitiative "Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus"

## ■ Kurz und bündig

### *Formulierte Verfassungsinitiative „Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“*

Die Verfassungsinitiative knüpft an die heutige Bestimmung zur Wohnbau- und Eigentumsförderung in der Kantonsverfassung an und fordert eine neue Formulierung. Das Hauptziel der Initiative besteht in der gleichberechtigten Verankerung und Förderung der beiden Wohnformen des privat genutzten Wohneigentums sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Darüber hinaus verlangt die Initiative, dass bei der Wohnbau- und Eigentumsförderung die haushälterische Nutzung des Bodens und das altersgerechte Wohnen berücksichtigt werden. Bei der Förderung des privat genutzten Wohneigentums sollen nicht nur Anreize zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen geschaffen werden, welche dem erstmaligen Erwerb von Wohneigentum im Kanton dienen, sondern neu auch zur Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehendem Wohneigentum im Kanton.

Der Regierungsrat stellte der Verfassungsinitiative einen Gegenvorschlag gegenüber, der jedoch vom Landrat nicht unterstützt wurde. Vielmehr sprach sich der Landrat für die Annahme der Initiative aus. Der Regierungsrat sowie der Landrat empfehlen Ihnen, der Änderung der Kantonsverfassung zur „Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ zuzustimmen.

## ■ An die Stimmberechtigten

Sehr geehrte Damen und Herren

Die formulierte Verfassungsinitiative "Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus" (Abstimmung Nr. 4) unterliegt gemäss § 30 Buchstabe c der Kantonsverfassung der obligatorischen Volksabstimmung.

Der Regierungsrat hat zu dieser Vorlage Erläuterungen beschlossen. Gemäss § 19 Absatz 1 des Gesetzes über die politischen Rechte ist bei Initiativen den Komitees Gelegenheit zu geben, ihre Standpunkte in angemessenem Umfang und auf eigene Verantwortung selbst darzustellen. Von dieser Möglichkeit hat das Initiativkomitee für die Abstimmung Nr. 4 Gebrauch gemacht.

Die Redaktion und Herausgabe der vorliegenden Broschüre besorgte die Landeskanzlei.

Landeskanzlei Basel-Landschaft

■ **Erläuterungen des Regierungsrates zur formulierten Verfassungsinitiative “Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus”**

Abstimmungsfrage (**Stimmzettel 4**)

Wollen Sie die formulierte Verfassungsinitiative **“Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus”** annehmen?

**Ausgangslage**

Grundlage für die heutige Wohnbau- und Eigentumsförderung im Kanton Basel-Landschaft bildet § 106a der Kantonsverfassung. Der Kanton erfüllt gestützt auf diese Bestimmung und die entsprechenden Ausführungserlasse, folgende Aufgaben:

- a. Ausrichtung von Zusatzverbilligungen an Mietwohnungen in Ergänzung zu eidgenössischen Förderungsmassnahmen;
- b. Ausrichtung von Bausparprämien zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum: Der Kanton verdoppelt die von Finanzierungsinstituten gewährten Sonderkonditionen auf Bausparrücklagen bis zu einem Maximalbetrag von 20'000 Franken;
- c. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit fixen Beiträgen pro Wohnung für Sanierungen oder Neubauten, sofern die Wohnungen gesetzlich definierte energetische Baustandards erfüllen.

Seit dem 1. Januar 2013 ist aufgrund zweier im Jahr 2012 abgelehnter Vorlagen zum steuerlich begünstigten Bausparen auf Bundesebene im Kanton Basel-Landschaft kein Steuerabzug auf Bausparrücklagen mehr möglich.

Die Massnahmen zur kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung werden aus einem speziellen Fonds finanziert. Das Fondskapital belief sich Ende 2012 auf knapp 44 Millionen Franken. Es ist davon auszugehen, dass die Fondsmittel nicht mehr ansteigen, sondern tendenziell kleiner werden. Zusätzliche Aufgaben im Bereich der Wohnbau- und Eigentumsförderung führen zu einer stärkeren Belastung des Fonds.

### **Was will die Initiative?**

Die am 10. August 2012 mit 2'415 gültigen Unterschriften eingereichte formulierte Verfassungsinitiative "Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus" verlangt die Aufnahme eines neuen § 106a in die basellandschaftliche Kantonsverfassung. Mit dieser neuen Bestimmung sollen heute schon bestehende Grundsätze der kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung übernommen und mit neuen Förderkriterien ergänzt werden.

Der gemeinnützige Wohnungsbau wird im Kanton Basel-Landschaft heute schon finanziell unterstützt, wenn die gesetzlich definierten Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Neu soll die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Verfassungsstufe verankert werden. Es gilt als Hauptziel der Initiative, die beiden Wohnformen des privat genutzten Wohneigentums sowie des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemeinsam und gleichberechtigt in der Kantonsverfassung festzuschreiben.

Für den erstmaligen entgeltlichen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum soll der Kanton in Anlehnung an die bereits heute bestehende Rechtslage weiterhin Anreize zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen schaffen. Neu wird von der Initiative eine finanzielle Unterstützung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehendem privaten Wohneigentum verlangt.

Mit der Initiative sollen überdies allgemeine neue Zielkriterien für die kantonale Wohnbauförderung in die Kantonsverfassung eingebracht werden. In Anbetracht der demografischen Entwicklung sowie angesichts der begrenzten Bodenressourcen sollen zukünftig eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie das altersgerechte Wohnen Berücksichtigung finden.

### **Beurteilung der Initiative**

Der Regierungsrat erkennt Elemente der Initiative, die zu einer Optimierung im Sinne einer zeitgerechteren und ausgewogeneren Formulierung der Kantonsverfassung führen können. So anerkennt er insbesondere das Ziel, in der Kantonsverfassung eine grundsätzlich gleichberechtigte Verankerung sowohl der Förderung von privatem Wohneigentum als auch des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu implementieren. Der Regierungsrat geht mit den Initianten ferner einig, dass angesichts einer zunehmenden Überalterung unserer Gesellschaft sowie angesichts immer knapper werdender Bodenressourcen eine ganzheitliche Betrachtung der kantonalen Wohnbau- und Eigentumsförderung angezeigt ist. Insbesondere die Forderung nach einer Förderung des altersgerechten Wohnens deckt sich mit der wichtigen Zielsetzung der Regierung nach einer ganzheitlichen Senioren- und Alterspolitik, welche unter anderem den Bedürfnisaspekt von genügend hindernisfreien und altersgerechten Wohnungen für ältere Menschen abdeckt.

Auf folgende Punkte muss ein besonderes Augenmerk gerichtet werden:

- Die Initiative schreibt zusätzliche Finanzierungsverpflichtungen des Kantons im Bereich der Förderung von energetischen Sanierungsmassnahmen vor. Die zu erwartenden Mehrausgaben sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht exakt bezifferbar, doch es ist von Beträgen in Millionenhöhe auszugehen, welche dem Fonds zur Wohnbauförderung zusätzlich zu den bestehenden Ausgaben entnommen werden. Es gilt zu verhindern, dass dieser Fonds ausgehöhlt und geleert wird. Die laufende Rechnung des Kantons soll auch mittel- bis langfristig nicht belastet werden.

- Im Jahr 2010 wurde das Baselbieter Energiepaket lanciert. In diesem Rahmen bietet der Kanton ebenfalls finanzielle Anreize an, unter anderem für die Erstellung von energiesparenden Neubauten oder für die energetische Sanierung der Gebäudehüllen von bestehenden Bauten. Durch die Schaffung eines neuen Förderungskanals im Bereich der Aufgaben des Kantons zur Wohnbau- und Eigentumsförderung soll kein „Förder-Dschungel“ entstehen. Doppelspurigkeiten und eine Verkomplizierung der Sachlage müssen verhindert werden.

Der Regierungsrat stellte aus diesen Gründen der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber. Dieser übernahm die Anliegen der Initianten mit Ausnahme derjenigen Passagen, bei denen mit zusätzlichen direkten finanziellen Verpflichtungen des Kantons zu rechnen ist. Der Gegenvorschlag wurde von der Landratskommission und vom Landrat abgelehnt.

Der Regierungsrat unterstützt die Verfassungsinitiative unter der klaren Voraussetzung, dass die Umsetzung ihrer Forderungen auf Gesetzes- und Verordnungsstufe einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Fondsmitteln ohne Belastung der laufenden Rechnung des Kantons ermöglicht.

### **Die Beratung im Landrat**

Die Mehrheit der Befürworterinnen und Befürworter der Initiative im Landrat betonte die Wichtigkeit einer Regelung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Verfassungsstufe und sprach sich grundsätzlich auch im Lichte der Wirtschaftsförderung des Kantons für eine offensive Verwendung der Fondsmittel aus. Gemäss den Befürworterinnen und Befürwortern würde mit der Schaffung von zusätzlichen finanziellen Anreizen für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen im privaten und gemeinnützigen Wohnungsbau kein Schnittstellenproblem zum Baselbieter Energiepaket geschaffen, sondern dieses sinnvoll ergänzt.

Demgegenüber befürchteten die Gegnerinnen und Gegner der Initiative, dass der grösste Teil des kantonalen finanziellen Aufwands den Sparrücklagen für bestehendes Hauseigentum zugute käme, und sprach sich gegen eine Ausweitung der Objektfinanzierung für selbstgenutztes Wohneigentum aus. Auch die offenen Fragen hinsichtlich der Finanzierung von zusätzlichen Förderinstrumenten waren bei den Gegnerinnen und Gegnern ein Argument, die Initiative abzulehnen.

Der Landrat stimmte anlässlich seiner Sitzung vom 5. September 2013 der Verfassungsinitiative „Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ mit 44:18 Stimmen bei 6 Enthaltungen zu.

**Empfehlung**

Der Regierungsrat und der Landrat mit 44:18 Stimmen bei 6 Enthaltungen empfehlen Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerin, sehr geehrter Stimmbürger, der formulierten Verfassungsinitiative zuzustimmen.

Liestal, 12. November 2013

Im Namen des Regierungsrates  
der Präsident: Wüthrich  
die 2. Landschreiberin: Mäder

Abstimmungsverhalten Landrat: [www.bl.ch/abstimmung4](http://www.bl.ch/abstimmung4)

■ **Erläuterungen des Initiativkomitees zur formulierten Verfassungsinitiative “Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus”**

**Ja zur Initiative!**

**Der Landrat sagt überzeugt “JA” zur Initiative.**

*Das Baselbieter Kantonsparlament empfiehlt den Stimmberechtigten, die formulierte Volksinitiative anzunehmen.*

Der Baselbieter Landrat hat der Verfassungsinitiative “Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus” mit über zwei Drittel der Stimmenden mehr als deutlich zugestimmt.

**Ein ungenügender Gegenvorschlag des Regierungsrats wurde abgelehnt.**

*Im Rahmen seiner parlamentarischen Debatte und Beschlussfassungen hat der Baselbieter Landrat einen Gegenvorschlag des Regierungsrats abgelehnt. Dafür gab es auch einen verständlichen Hauptgrund. Denn:*

Im Gegenvorschlag des Regierungsrats fehlte im Vergleich zur Volksinitiative jegliche Förderung von Energie- und Umweltschutzmassnahmen vollständig, sowohl für private als auch für gemeinnützige (genossenschaftliche) Wohnbauträger.

**Die heutigen Kriterien der Wohnbauförderung sind nicht mehr zeitgemäss.**

*Mit dem “Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus” darf gemäss den veralteten gesetzlichen Bestimmungen die Beschaffung von zusätzlichem billigem Wohnraum von genossenschaftlichen Trägern und die Förderung von privatem Wohneigentum berücksichtigt werden, und zwar ohne weitere Bereiche und Kriterien zu beachten. Das ist unvollständig und nicht mehr zeitgemäss.*

Die Initiative wird den heutigen Bedürfnissen gerecht, indem bei der Förderung von Wohnraum – gleichberechtigt sowohl für genossenschaftliche Träger als auch für Private Selbstnutzer – neu auch raumplanerische (haushälterische Nutzung des Bodens) und demografische (altersgerechte Ausgestaltung des Wohnraums) Elemente einfließen. Zusätzlich berücksichtigt die Initiative den wichtigen Bereich der energetischen Sanierung von bestehenden Wohnbauten – sowohl im genossenschaftlichen als auch im privaten Bereich.

### **Die heutige Wohnbauförderung ist einseitig und unvollständig.**

*Die heute geltenden Bestimmungen beschränken sich lediglich auf die Erstellung von neuem Wohnraum. Eine energetische Verbesserung und Weiternutzung der bestehenden Wohnbauten wird völlig ausser Acht gelassen.*

Die Initiative verlangt, dass vor allem auch Sanierungsmassnahmen im Energiespar- und Umweltschutzbereich an bestehenden Wohnbauten gefördert werden. Das Volksbegehren verlangt also eine wirkungsvolle Schonung unserer Umwelt. Denn: Zu viele der heutigen Wohnbauten verschleudern zu viel Energie. Mit der energetischen Sanierung von bestehenden Bauten leisten wir einen wirkungsvollen Beitrag zum Schutz unserer Umwelt. Die Initiative ermöglicht – sowohl für private Wohneigentümer wie auch für genossenschaftliche Wohnbauträger – nicht nur die Förderung der nachhaltigen Sanierung von solchen Wohnbauten, sondern auch die Förderung des Einsatzes von alternativen Energiesystemen. Damit wird das seit mehreren Jahren erfolgreich laufende Baselbieter Energiepaket hervorragend ergänzt.

### **Die Initiative belastet die laufende Staatsrechnung nicht.**

*Der «Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus» ist seit Jahrzehnten vorhanden. Er ist ein ausgeschiedenes Vermögen des Kantons mit besonderer Zweckbindung (Widmung) dar. Der Fonds weist seit Jahren einen praktisch gleich bleibenden Bestand von rund 44 Millionen Franken aus. Diese somit bereits zur Wohnbauförderung vorhandenen Mittel werden jedoch zu wenig gezielt eingesetzt.*

Die Initiative sorgt dafür, dass diese vorhandenen und klar zweckgebundenen Mittel effektiv zur gezielten und gleichberechtigten Förderung sowohl von genossenschaftlich getragenen als auch von privatem Wohnraum eingesetzt werden. Vor allem aber können – dank der Initiative – mit diesen vorhandenen Mitteln bei beiden Wohnformen inskünftig auch Sanierungsmassnahmen im Energiespar- und Umweltschutzbereich gefördert werden. Aus dem Fonds gewährte Förderbeiträge sind von Gesetzes wegen für die Empfängerinnen und Empfänger steuerpflichtig. Mit diesen Steuerträgen können die Fondsmittel dann auch wieder wachsen. Der Fonds wird mit der Initiative nicht ausgehöhlt.

**Mit Ihrem JA zur formulierten Verfassungsinitiative «Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» sagen Sie**

- **JA** zur überfälligen Gleichbehandlung von privaten Wohneigentümern und von genossenschaftlichen Wohnbauträgern in allen Teilen.
- **JA** zur zeitgemässen Berücksichtigung von raumplanerischen (haushälterische Nutzung) und demografischen (altersgerechte Ausgestaltung des Wohnraums) Kriterien bei der Wohnbauförderung.
- **JA** zur gezielten Förderung und Verstetigung von energetischen und damit umweltschonenden Sanierungs- und Umweltschutzmassnahmen an bestehenden Gebäuden.
- **JA** zu einer wirkungsvollen und dauerhaften Nachfrage nach Auftragsleistungen bei den KMU und damit JA zur Sicherung von Arbeitsplätzen und von Lehrstellen.
- **JA** zu einer gesunden, leistungsfähigen und innovativen Baselbieter KMU-Struktur und damit JA zur Gewährleistung von wichtigen Steuererträgen aus Unternehmen (juristische Personen) und von privaten Steuerzahlern (natürliche Personen).

**Aus diesen vielen guten Gründen empfehlen wir Ihnen:**

**JA zur Initiative “Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus”.**

■ **Initiativtext zur formulierten  
Verfassungsinitiative “Förderung des selbst-  
genutzten Wohneigentums und des  
gemeinnützigen Wohnungsbaus”**

Die unterzeichnenden, im Kanton Basel-Landschaft stimmberechtigten Personen, stellen, gestützt auf § 28 Absätze 1 und 2 der Kantonsverfassung, das folgende formulierte Begehren:

I.

Die Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 wird wie folgt geändert:

§ 106a Titel und Absätze 1,2,4 sowie 5

**§ 106a Förderung des selbst genutzten Wohneigentums und des  
gemeinnützigen Wohnungsbaus**

- <sup>1</sup> Der Kanton fördert den Wohnungsbau, den Erwerb von Wohneigentum, das von natürlichen Personen selbst genutzt wird, sowie die Bereitstellung von Wohnraum durch gemeinnützige Wohnbauträger. Dabei richtet er sich nach dem Grundsatz der häuslicherischen Nutzung des Bodens durch verdichtetes Bauen und fördert das altersgerechte Wohnen.
- <sup>2</sup> Für gemeinnützige Wohnbauträger erlässt er insbesondere Vorschriften für Anreize zum Bau oder Erwerb von preisgünstigem Wohnraum im Kanton sowie zur Finanzierung von Wohnraumerneuerung im Kanton, namentlich im Energiespar- und Umweltschutzbereich.
- <sup>4</sup> Für das selbst genutzte Wohneigentum erlässt er insbesondere Vorschriften für Anreize zur Bildung von gebundenen Sparrücklagen, die dem erstmaligen entgeltlichen Erwerb von Wohneigentum im Kanton sowie der Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen an bestehendem Wohneigentum im Kanton dienen.

- <sup>5</sup> Er erlässt insbesondere Vorschriften über die massvolle Festsetzung der Eigenmietwerte.

**II.**

Diese Verfassungsänderung bedarf der Gewährleistung durch den Bund.

**III.**

Diese Verfassungsänderung tritt nach Annahme durch das Volk am ersten Tag des auf die Volksabstimmung folgenden Kalendermonats in Kraft.

■ **Landratsbeschluss zur formulierten Verfassungsinitiative “Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus”**

vom 5. September 2013

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

- I. Der formulierten Verfassungsinitiative “Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus” wird zugestimmt.
- II. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, der formulierten Volksinitiative zuzustimmen.
- III. Das Postulat 2012/167 “Optimierung bestehender Fördermassnahmen im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz” wird abgeschrieben.

Liestal, 5. September 2013

Im Namen des Landrates  
die Präsidentin: Hollinger  
der Landschreiber: Achermann