



An den Grossen Rat

20.0183.01

20.0184.01

PD/P200183

Basel, 18. März 2020

Regierungsratsbeschluss vom 17. März 2020

Bericht zur Umsetzung der Initiative „Recht auf Wohnen“

sowie

Ratschlag für ein Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

und

Ersteinlage in die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum

und

Errichtung eines Fonds zur Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte

und

Ausgabenbeschluss für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG oder für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Kantons für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum

Inhalt

1. Zusammenfassung und Begehren	3
2. Ausgangslage und Vorgehen	4
3. Zielwerte für ausgewählte Kategorien preisgünstigen Wohnraums	4
4. Wohnbauprogramm „1'000+ Wohnungen im Finanzvermögen“	6
5. Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung	7
5.1 Bisherige Bestrebungen und Diskussionen zur Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung	7
5.2 Öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung in Zusammenhang mit dem Verfassungsauftrag „Recht auf Wohnen“	8
5.3 Finanzplanung zur Stiftung	10
6. Preisgünstige Neubauwohnungen auf neuen Wohnbauarealen	12
7. Weitere Massnahmen zur Umsetzung von „Recht auf Wohnen“	13
7.1 Ausbau des Auftrags des Vereins IG Wohnen als Sofortmassnahme	13
7.2 Prüfen von Standorten zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen	13
7.3 Prüfen der Eignung von Modulbauten	14
7.4 Schaffung eines Angebots für niederschwelliges Wohnen / „Housing First“	15
7.5 Schaffung einer Koordinationsstelle für prekäre Wohnverhältnisse	16
7.6 Unterstützung zur Verbesserung der sozialen Durchmischung von Wohngenossenschaften	17
7.6.1 Fonds zur Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte	17
7.6.2 Konkretisierung Wohnraumförderungsverordnung zur sozialen Durchmischung beim geförderten Wohnraum	19
8. Entwurf für ein Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt	20
8.1 Vorbemerkungen	20
8.2 Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt	20
9. Ausgabenbeschluss für eine Rahmenausgabenbewilligung	29
10. Finanzielle Auswirkungen	30
11. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	31
12. Antrag	31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zielwerte für ausgewählte Kategorien von Mietwohnungen	5
Tabelle 2: Geplanter Wohnungsbestand der Wohnbaustiftung	10
Tabelle 3: Geplante Mietzinserträge der Wohnbaustiftung	11
Tabelle 4: Geplanter Bewirtschaftungs- und Betriebsaufwand der Wohnbaustiftung	11
Tabelle 5: Geplanter Finanzaufwand der Stiftung	12
Tabelle 6: Geplanter Jahreserfolg der Wohnbaustiftung	12
Tabelle 7: Geplanter Aufbau Eigenkapital der Wohnbaustiftung	12

1. Zusammenfassung und Begehren

In der Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 nahm die Basler Stimmbevölkerung die kantonale Verfassungsinitiative „Recht auf Wohnen“ an. Gemäss Initiativtext soll der Kanton Massnahmen treffen, damit Personen, die im Kanton Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich eine Wohnung beschaffen können, die ihrem Bedarf gerecht wird. Dabei sollen der Mietzins oder die Kosten ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit entsprechen.

Die Kantonsverfassung wurde mit der Annahme der Initiative wie folgt ergänzt:

§ 11, Abs. 2 Diese Verfassung gewährleistet überdies:

c) dass der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt. Er trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt.

Diese Verfassungsbestimmung ist nach Auffassung des Regierungsrates und gemäss den im Anschluss an die Abstimmung geführten Gesprächen mit den Initiantinnen und Initianten als Zielsetzungsinitiative umzusetzen. Dies bedeutet, dass aus ihren Zielen kein justiziables Recht abgeleitet werden kann, das über die wirtschaftliche Hilfe gemäss den bestehenden sozialhilferechtlichen Ansprüchen hinausgehen würde. Dies entspricht auch der Logik des in der Bundesverfassung enthaltenen Rechts auf Existenzsicherung (Art. 12 BV). Dieses begründet keinen über eine Minimalhilfe hinausgehenden Anspruch. Verfassungsrechtlich geboten ist nur, was für ein menschenwürdiges Dasein unabdingbar ist und vor einer unwürdigen Betteexistenz zu bewahren vermag (vgl. BGE 130 I 71 E. 4.1, mit Hinweisen).

Unter der Gesamtleitung des PD (Kantons- und Stadtentwicklung) hat eine interdepartementale Arbeitsgruppe unter Mitwirkung des BVD (Planungsamt), FD (Finanzverwaltung und Immobilien Basel-Stadt) und WSU (Amt für Sozialbeiträge und Sozialhilfe) geprüft, mit welchen Massnahmen die neue Verfassungsbestimmung umgesetzt werden soll. In diesem Zusammenhang hat der Regierungsrat bereits das Wohnbauprogramm „1'000+ Wohnungen im Finanzvermögen“ lanciert und beantragt nun die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung. Zudem hat der Regierungsrat im Rahmen der Anpassung des kantonalen Richtplans einen neuen Planungsgrundsatz verabschiedet, wonach bei Arealentwicklungen insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum vorzusehen ist. Weitere Massnahmen umfassen den Ausbau des Auftrags des Vereins IG Wohnen als Sofortmassnahme, die Identifizierung eines Standorts zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen, die Schaffung einer Koordinationsstelle für prekäre Wohnverhältnisse und der Start eines Pilotprojekts für niederschwelliges Wohnen / „Housing First“. Zudem soll die soziale Durchmischung in Wohngenossenschaften durch die Einrichtung eines Fonds für die Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Personen unterstützt werden. Auch soll die Wohnraumförderungsverordnung in Bezug auf die soziale Durchmischung präzisiert werden. Die Eignung von Modulbauten wurde ebenfalls geprüft, jedoch für die Ausweitung des Wohnraumangebots als nicht zielführend eingeschätzt.

Mit dem vorliegenden Bericht und Ratschlag wird über diese Umsetzungsmassnahmen berichtet. Insbesondere wird beantragt, der Schaffung des Gesetzes über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt und der damit verbundenen Ersteinlage zuzustimmen. Weiter soll die Errichtung eines Fonds zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an gemeinnützigen Wohnbauträgern zugunsten finanzschwacher Haushalte beschlossen werden.

Zudem wird beantragt, eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots oder für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Kantons für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zu beschliessen.

2. Ausgangslage und Vorgehen

Auch wenn es nach wie vor verhältnismässig viele günstige Mietwohnungen im Kanton Basel-Stadt gibt, ist es in den vergangenen Jahren für Haushalte mit geringem Einkommen zunehmend schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden, da Wohnungen im Tiefpreissegment kaum neu vermietet werden und wenn, dann meistens nicht ausgeschrieben werden. Dies zeigt sich auch an den steigenden Mietzinszuschüssen (Subjekthilfen): Mittlerweile erhalten über 17'000 Haushalte im Kanton Basel-Stadt Mietzinszuschüsse im Rahmen der Sozialhilfe (ca. 5'300 Haushalte¹), Ergänzungsleistungen (rund 10'000 Haushalte²) oder der Familienmietzinsbeiträge (rund 2'200 Haushalte). Dies entspricht etwa 17% aller Haushalte im Kanton oder 20% aller Mietshaushalte bei insgesamt 83'000 Miet- und Genossenschaftswohnungen.

Durch das bestehende System der Subjekthilfe können einkommensschwache Personen zielgerichtet auf dem Wohnungsmarkt unterstützt werden. Sie können ihre Wohnung frei wählen und müssen diese nicht verlassen, wenn sich ihre Einkommens- und Vermögenssituation ändert. Deshalb möchte der Regierungsrat an den Subjekthilfen im bisherigen Umfang festhalten. Die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt mit einer länger andauernden Phase steigender Mietzinse in Verbindung mit einer gestiegenen Wohnungsnachfrage führen aber dazu, dass viele Wohnungssuchende ohne oder trotz Subjekthilfe Mühe haben, passenden Wohnraum zu finden. Daher sollen im Zuge der Umsetzung der Verfassungsbestimmungen zu „Recht auf Wohnen“ weitere Massnahmen getroffen werden. U.a. soll gezielt preisgünstiger Wohnraum für Geringverdienende geschaffen werden. Mit diesem Ausbau der Objekthilfe kann auch das Wachstum der Subjekthilfen gedämpft werden.

Eine interdepartementale Arbeitsgruppe (PD/Kantons- und Stadtentwicklung ff., BVD/Planungsamt, FD/Finanzverwaltung und Immobilien Basel-Stadt sowie WSU/Amt für Sozialbeiträge und Sozialhilfe) hat geprüft, welche konkreten Massnahmen zugunsten des „Rechts auf Wohnen“ ergriffen werden sollen. Auf dieser Basis möchte der Regierungsrat das preisgünstige Wohnraumangebot im Eigentum oder unter Mitwirkung der öffentlichen Hand weiter ausbauen und hat in diesem Zusammenhang einen Zielwert definiert (vgl. Kapitel 3). Zur Zielerreichung sollen nebst der Unterstützung der Wohnbaugenossenschaften insbesondere der Ausbau preisgünstiger Wohnungen im Finanzvermögen (vgl. Kapitel 4) und die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung (vgl. Kapitel 5) beitragen. Darüber hinaus hat der Regierungsrat im Rahmen des kantonalen Richtplans bereits festgelegt, dass bei der Entwicklung neuer Wohngebiete insgesamt ein Drittel preisgünstiger Wohnraum entstehen soll (vgl. Kapitel 6).

Zudem wurden im Rahmen der Umsetzung der Initiative „Recht auf Wohnen“ verschiedene Möglichkeiten zur Unterstützung von durch Wohnungs- und Obdachlosigkeit bedrohten oder betroffenen Personen sowie Ansätze zur Verbesserung der sozialen Durchmischung bei den Genossenschaften geprüft und entsprechende Massnahmen ergriffen (vgl. Kapitel 7).

3. Zielwerte für ausgewählte Kategorien preisgünstigen Wohnraums

Zur Umsetzung des neuen Verfassungsartikels „Recht auf Wohnen“ hat der Regierungsrat für bestimmte Kategorien von Mietwohnungen einen Zielwert festgelegt. Konkret soll der Anteil an preisgünstigen Wohnungen der öffentlichen Hand (preisgünstige Wohnungen im Finanzvermögen), an Genossenschaftswohnungen sowie einer noch zu schaffenden öffentlich-rechtlichen Stiftung von heute 13.5% auf 17% im Jahr 2035 und auf 25% im Jahr 2050 gesteigert werden (vgl. Medienmitteilung des Regierungsrates vom 2. Juli 2019). Der Anteil preisgünstigen Wohnraums, der durch private Investoren z.B. auf den Arealen in Transformation erstellt werden soll sowie preisgünstige Wohnungen, welche durch gemeinnützige Stiftungen erstellt werden, ist hier

¹ Ohne Unterbringung in Heimen.

² Vgl. Fussnote 1.

ausgeklammert, da diese statistisch nicht separat erfasst werden können. Diese kämen zum oben dargestellten Prozentsatz dazu.

Die folgende Tabelle liefert eine Übersicht über die Zielwerte der einzelnen Mietwohnungskategorien für die Zeithorizonte bis 2035 bzw. 2050. Ähnliche Zielwerte kennen auch andere Schweizer Städte wie Zürich oder Luzern. In der Stadt Zürich beispielsweise ist in der Gemeindeordnung ein wohnpolitischer Grundsatzartikel verankert, welcher u.a. verlangt, dass sich die Zahl der gemeinnützigen Wohnungen, die ohne Gewinnabsichten und nach dem Prinzip der kostendeckenden Mieten vermietet werden, stetig erhöht werden. Bis ins Jahr 2050 soll dieser Anteil in der Stadt Zürich einen Drittel betragen.

	2018	2035	2050
<i>Mietwohnungsbestand</i>	82'686	91'000	96'000 - 100'000
davon Genossenschaftswohnungen	10'682	13'700	} plus 8'000 bis 10'000
davon an die Sozialhilfe vermietete oder anderweitig vergünstigte Wohnungen im Finanzvermögen (öffentliche Hand)	500	1'500	
davon öffentlich-rechtliche Stiftung	-	300	
Anteil am Mietwohnungsbestand	13.5%	17%	25%

Tabelle 1: Zielwerte für ausgewählte Kategorien von Mietwohnungen

Die einzelnen Positionen der Tabelle lassen sich wie folgt begründen:

a) Mietwohnungsbestand:

Die Wohneigentumsquote beträgt heute 15.4%. Sie hat gegenüber dem Jahr 2000 zwar stark zugenommen, bleibt jedoch seit 2012 stabil. Unter der Annahme, dass sich die Wohneigentumsquote weiterhin seitwärts entwickelt und gemäss Richtplan bis 2035 insgesamt rund 8'500 Wohnungen zusätzlich entstehen, steigt die Anzahl Mietwohnungen bis dann auf 91'000 an.

b) Genossenschaftswohnungen:

Allein auf Boden des Kantons wurden in den letzten Jahren rund 300 neue Genossenschaftswohnungen fertiggestellt, weitere 1'200 sind in Bau oder Planung. Daneben entstehen weitere Genossenschaftswohnungen auf Bauparzellen der Stiftung Habitat im Lysbüchel, durch den Erwerb einzelner Liegenschaften sowie durch Ersatzneubauten oder Erweiterungen auf eigenen Genossenschaftsarealen (z.B. WG Riburg oder Baugenossenschaft des Bundespersonals Basel). Hält die Dynamik an, dürfte sich der Bestand an Genossenschaftswohnungen bis 2035 um rund 3'000 auf 13'700 erhöhen. Davon würde der Grossteil auf die neuen Wohnbauareale entfallen.

c) An die Sozialhilfe vermietete oder anderweitig vergünstigte Wohnungen im Portfolio des Finanzvermögens:

Heute sind rund 500 Wohnungen im Finanzvermögen entweder an die Sozialhilfe vermietet oder können anderweitig als vergünstigt (Mietzinsbonusmodell und Projekt „Sicheres Wohnen im Alter“) betrachtet werden. Bis 2035 soll dieses Angebot insgesamt um 1'000 neue und preisgünstige Wohnungen ergänzt werden (vgl. Kapitel 4).

d) Öffentlich-rechtliche Stiftung:

Die neu zu schaffende öffentlich-rechtliche Stiftung soll bei der Erreichung des Zielwertes ebenfalls einen substantiellen Beitrag leisten (analog zur Stadt Zürich). Sie soll bis 2035 ein Portfolio von rund 300 Wohnungen aufbauen und dieses in der Folge kontinuierlich ausbauen (vgl. Kapitel 5).

4. Wohnbauprogramm „1'000+ Wohnungen im Finanzvermögen“

Zum Ausbau des preisgünstigen Wohnraumangebots hat Immobilien Basel-Stadt ein spezifisches Wohnbauprogramm ausgearbeitet. Bis im Jahr 2035 sollen über 1'000 neue und preisgünstige Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons gebaut werden.

Das Immobilienportfolio im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt besteht derzeit neben rund 700 Baurechtsverträgen und mehreren Wirtschaftsarealen aus rund 2'000 Wohnungen auf Kantonsgebiet. Von diesen 2'000 Wohnungen im Finanzvermögen sind heute rund 500 vergünstigt, entweder direkt durch Vermietung an die Sozialhilfe oder im Rahmen eines Vermietungsmodells mit Belegungsvorschriften (Mietzinsbonusmodell Maiengasse und Angebot „Sicheres Wohnen im Alter“). Die anderen 1'500 Wohnungen im Finanzvermögen sind ohne Einschränkungen an Privatpersonen vermietet. Die Bestandesmieten dieser Wohnungen sind jedoch zum Teil aufgrund der laufenden Weitergabe der Senkung des Referenzzinssatzes im Vergleich zu Durchschnittsmieten ebenfalls günstig.

Mit dem vom Regierungsrat genehmigten Wohnbauprogramm 1'000+ wird das Portfolio des Finanzvermögens bis ins Jahr 2035 auf rund 3'000 Wohnungen anwachsen. Mit dieser Angebotsausweitung soll ein substantieller Beitrag zur Befriedigung der zunehmenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum geleistet werden. Eine bessere Wohnraumversorgung bis in den Mittelstand hinein trägt der neuen verfassungsrechtlichen Bestimmung zum „Recht auf Wohnen“ Rechnung. Diese Ausweitung erfolgt in Ergänzung zur bestehenden gezielten Suche nach geeignetem Wohnraum für besonders benachteiligte Personen zur Umsetzung des Auftrags von § 16 WRFG.

Die neuen Wohnungen im Finanzvermögen sollen zu Preisen vermietet werden, die 15-20% unter der durchschnittlichen Angebotsmiete (Marktmiete) vergleichbarer Wohnungen liegen. Erreicht werden soll dies entweder durch optimierte, gut konzeptionierte Projekte und/oder durch den Einsatz des Bonusmodells analog der Vermietung an der Maiengasse. Das Projekt Maiengasse hat gezeigt, dass mit klaren Vorgaben attraktive preisgünstige Wohnungen mit guter Architektur realisiert werden können. Ziel des Programms „1'000+ Wohnungen“ ist es, mehr solche gute, attraktive und nachhaltig gestaltete Wohnungen zu realisieren. Somit wird bei der Vorgabe und Auswahl der Projekte auch besonderes Gewicht auf Kosten- und Flächenkennzahlen gelegt.

Für die Vermietung der Wohnungen aus dem kommunalen Wohnbauprogramm soll das Instrument der Kostenmiete geprüft werden, wobei die Abschläge von Marktmiete zur Kostenmiete an Belegungs- und/oder Einkommensvorgaben geknüpft werden sollen.

Die Umsetzung des Programms „1'000+ Wohnungen“ wird durch Eigeninvestitionen im Finanzvermögen erfolgen. Die Eigeninvestitionen sollen auf Arealen getätigt werden, die derzeit nicht bereits für die Abgabe an Wohnbaugenossenschaften vorgesehen sind, um eine Konkurrenzierung zu verhindern.

Zur weiteren finanziellen Unterstützung soll eine vom Grossen Rat zu beschliessende Rahmenausgabenbewilligung beitragen. Die vom Grossen Rat am 5. Juni 2013 beschlossene Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (vgl. GRB Nr. 13/23/03G, I. Gegenvorschlag Ziffer 3) wurde nie in Anspruch genommen und ist daher gemäss § 28 FHV mittlerweile ausser Kraft. Dieser Umstand gründet darin, dass die seit 2013 in Basel zum Verkauf stehenden Liegenschaften in der Regel vollvermietet waren und ein Erwerb gemäss § 16 WRFG wenig Sinn machte, weil die Liegenschaften bereits mit günstigem Wohnraum belegt sind. Vollständig oder grösstenteils leerstehende Liegenschaften wurden nur vereinzelt angeboten. Diese konnte der Kanton grösstenteils im Finanzvermögen erwerben, wie z.B. die Liegenschaft an der Egliseestrasse 60 der Novartis. Diese wurde von Novartis als Wohnheim für Trainees genutzt.

Wohnungen gemäss § 16 WRFG wurden vor allem über Eigeninvestitionen geplant oder realisiert. So wurden z.B. die Anzahl der Notwohnungen an der Belforterstrasse und der Theodor Herzl-Strasse aufgestockt und 50 neue kleine Wohneinheiten realisiert. Das Neubauvorhaben Volta Ost, das weitere mindestens 80 Wohnungen für die Sozialhilfe und/oder § 16 WRFG

Wohneinheiten schaffen würde, ist leider seit Jahren aufgrund eines hängigen Rekurses aus der Anwohnerschaft blockiert.

In Anbetracht der bevorstehenden Entwicklung der Areale in Transformation stellt eine Rahmenausgabenbewilligung zum Erwerb von Grundstücken jedoch nach wie vor ein zielführendes Instrument für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum dar. Demgemäss beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, einer Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebotserneut zuzustimmen (vgl. Kapitel 9). Dabei soll diese künftig auch für Käufe gelten, die der Kanton selbst zur Erstellung von preisgünstigen Wohnungen tätigt. Damit hätte der Kanton bei einem allfälligen Grundstückskauf mehr Handlungsspielraum.

5. Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung

Stiftungen im Wohnbereich sind schweizweit verbreitet, als öffentlich-rechtliche Stiftungen (insbesondere in der Stadt Zürich³) oder privatrechtliche Stiftungen (wie z.B. die Stiftung Habitat oder die Stiftung Edith Maryon in Basel). Bei der Ausgestaltung von Wohnbaustiftungen gibt es eine grosse Flexibilität: Über die Formulierung der Statuten ist eine Ausrichtung auf bestimmte Zwecke oder Zielgruppen sichergestellt. Öffentlich-rechtliche Stiftungen werden per Gesetz begründet und in der Regel von der öffentlichen Hand geüfnet und alimentiert. Verschiedene öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftungen gehen auf die Annahme von wohnpolitischen Volksinitiativen beziehungsweise Gegenvorschlägen zurück, so z.B. die Stiftungen „PWG“ und „Einfach Wohnen“ der Stadt Zürich oder die „Wohnbaustiftung Baden“ der Stadt Baden. In Basel setzt nun die Verfassungsinitiative „Recht auf Wohnen“ den entscheidenden Impuls.

Die Erfahrungen aus Zürich zeigen, dass öffentlich-rechtliche Stiftungen eine hohe Glaubwürdigkeit aufweisen und einen wichtigen Beitrag zum preisgünstigen Wohnraum und zur durchmischten Bewohnerschaft leisten. Die „Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen“ (PWG) beispielsweise ist heute nicht mehr wegzudenken und verfügt, rund 30 Jahre nach der Gründung, über mehr als 1'800 Wohnungen und 300 Gewerberäume in ihrem Portfolio. Nach einem eher verhaltenen Aufbau in den ersten Jahren konnte das Wachstum durch verschiedene Domino- und Synergieeffekte in der Folge stark an Dynamik gewinnen.

5.1 Bisherige Bestrebungen und Diskussionen zur Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung

Die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung im Kanton Basel-Stadt stand bereits rund um das Wohnraumfördergesetz im Jahr 2012/13 und kurze Zeit später im Zusammenhang mit der Behandlung der Initiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum!“ zur Debatte.

Stiftung gemäss Entwurf WRFG

Die im Ratschlag vom 22. August 2012 zum WRFG vorgesehene Stiftung sollte kostengünstige Wohnungen bereitstellen und diese an sogenannt mehrfach benachteiligte Personen vermieten. Als mehrfach benachteiligt galten Personen, die zum Bezug von Subjekthilfe (FAMI, Sozialhilfe oder EL) berechtigt und bei der Wohnungssuche zusätzlich benachteiligt sind, z.B. aufgrund ihres soziokulturellen Umfelds, der Familiengrösse, zufolge eingeschränkter beziehungsweise fehlender Wohnkompetenz oder aus finanziellen Gründen (Betreibungen). Der Grosse Rat sah die vom Regierungsrat vorgeschlagene Stiftung damals jedoch nicht als zweckdienlich an. Da die potentielle Zielgruppe der Mieterinnen und Mieter praktisch auf den Kreis der Sozialhilfeempfänger beschränkt war, sollte entsprechender Wohnraum nicht durch eine Stiftung, sondern direkt durch die

³ Stiftung PWG zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäume der Stadt Zürich (PWG), Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, Stiftung Alterswohnungen sowie Stiftung für bezahlbare und ökologische - Einfach Wohnen (neuste Stiftung, gegründet Okt. 2014, eineinhalb Jahre nach der Annahme der Volksinitiative Stiftung für ökologische bezahlbare Wohnungen).

Sozialhilfe angeboten werden. Bemängelt wurde auch die fehlende Durchmischung der Mieterschaft beim Wohnraum, der erstellt werden sollte. So wurde statt einer öffentlich-rechtlichen Stiftung eine gesetzliche Grundlage geschaffen, dass der Kanton selbst entsprechenden Wohnraum anbieten kann (vgl. § 16 WRFG). Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes im 2014 konnten jedoch aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes im Bestand nur wenige Wohnungen für besonders benachteiligte Personen bereitgestellt werden.

Stiftung aus dem Gegenvorschlag zur Initiative „Wohnen für alle“

Im Jahr 2013 kam die unformulierte Initiative „Wohnen für alle: Für eine Stiftung für bezahlbaren Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum“ zustande, die ebenfalls die Einrichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung verlangte. Der Initiativtext orientierte sich am Modell der Stiftung „PWG“ zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich, deren Gründung ebenfalls auf eine Volksinitiative zurückging. Analog dazu sollte der Kanton Basel-Stadt zur Äufnung des Stiftungsvermögens einen Beitrag über 50 Millionen Franken bewilligen. Der Regierungsrat wollte der Initiative einen unformulierten Gegenvorschlag zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum gegenüberstellen. Der Grosse Rat lehnte mit Blick auf das eben erst in Kraft getretene WRFG jedoch sowohl die Initiative als auch den Gegenvorschlag ab. Auch wurde befürchtet, dass ein zusätzlicher Akteur unnötige Konkurrenz um Bauland und Liegenschaften darstelle. So gelangte die Initiative ohne Gegenvorschlag zur Abstimmung und wurde vom Stimmvolk am 8. März 2015 abgelehnt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung in Zusammenhang mit dem Verfassungsauftrag „Recht auf Wohnen“

Aus Sicht des Regierungsrates gibt es inzwischen verschiedene gewichtige Gründe, sich nochmals eingehender mit der Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung auseinanderzusetzen:

- Mit der Annahme der Wohnschutzinitiative und insbesondere der Initiative „Recht auf Wohnen“ ist der Kanton gefordert, Massnahmen zugunsten von preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen. Angesichts steigender Mieten und der allgemeinen Wachstumsdynamik in Basel-Stadt rückt neben der bewährten Subjekthilfe verstärkt die Objekthilfe in den Fokus. Damit die Massnahmen möglichst gezielt wirken, soll die Objekthilfe zur Schaffung und zum Erhalt von preisgünstigen Wohnungen zumindest teilweise über Einkommensgrenzen und Belegungsvorschriften mit dem Subjekt verbunden werden. Mit einer öffentlich-rechtlichen Stiftung, die der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist und einen niederschweligen Zugang gewährleistet, lassen sich die beabsichtigten Steuerungsmöglichkeiten realisieren. Zudem werden heute alle Potentiale benötigt, die einen Beitrag zur Erfüllung der definierten Zielsetzungen im Bereich des preisgünstigen Wohnraumangebotes leisten können.
- Der Regierungsrat hat festgelegt, dass auf den Transformationsarealen insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem Wohnraum realisiert werden soll (vgl. Kapitel 6). Mit den im Richtplan vorgesehenen Arealentwicklungen sollen somit mindestens 2'400 preisgünstige Wohnungen entstehen. Eine öffentlich-rechtliche Stiftung leistet einen unverzichtbaren Beitrag zu diesem Angebot, in Ergänzung zu den Genossenschaften, den Investitionen im Finanzvermögen im Rahmen des Wohnbauprogramms 1'000+ und privaten Investitionen.
- Der Kanton verfügt mit § 16 WRFG über eine gesetzliche Grundlage, besonders benachteiligten Menschen kostengünstigen Mietwohnraum anbieten zu können. Es fehlt jedoch ein Angebot für geringverdienende Haushalte, die nicht unter § 16 WRFG fallen, aber ebenfalls auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. Eine öffentlich-rechtliche Stiftung kann dazu ein geeignetes Wohnangebot, das vorzugsweise an einkommensschwächere Haushalte vermietet wird, aufbauen. Sie kann auch zum Erhalt preisgünstiger Wohnungen beitragen. Damit kann auch ein Beitrag geleistet werden, dass eine Sozialhilfeabhängigkeit erst gar nicht entsteht.

- Die strategische Führung einer Stiftung liegt beim Stiftungsrat. Im Falle einer öffentlich-rechtlichen Stiftung kann die öffentliche Hand als Träger des Gründungserlasses einen massgeblichen Einfluss auf die strategische Ebene ausüben. Durch die Ernennung der Mitglieder des Stiftungsrates, die Genehmigungsvorbehalte (hinsichtlich Budgets, Organisations-, Vermietungsreglemente etc.) sowie die Funktion als Aufsichtsbehörde bleibt die öffentliche Hand der Stiftung eng verbunden. Gleichzeitig kann der Stiftung bei der Umsetzung ihres Auftrages jedoch grosse operative und wirtschaftliche Freiheit eingeräumt werden. Ein wesentlicher Vorteil einer öffentlich-rechtlichen Stiftung liegt darin, dass diese im Vergleich zum kommunalen Wohnungsbau Projekte flexibler und schneller umsetzen kann (z.B. keine langwierigen politischen Verfahren beim Erwerb von Liegenschaften oder beim Landkauf).
- Die Investitionsrechnung des Kantons Basel-Stadt wird entlastet, da die Stiftung die benötigten Fremdmittel selbst am Kapitalmarkt aufnehmen kann.
- Gerade in Zeiten grosser Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt (Anlagedruck, Bevölkerungsdruck, Aufwertungsdruck, Verdrängungsdruck) stellt die Errichtung einer Wohnbaustiftung ein probates Mittel zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum dar. Eine schlanke Organisationsform, die konsequente Anwendung der Kostenmiete sowie eine geringe oder gänzlich wegfallende Eigenkapitalverzinsung führen bei gemeinnützigen Wohnbaustiftungen zu preisgünstigen Mietzinsen.

Der Regierungsrat schlägt daher die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum vor. Diese Stiftung soll die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum bezwecken. Die Vermietung erfolgt primär an Haushalte mit tiefen Einkommen. Zugunsten einer guten sozialen Durchmischung sollen jedoch auch Interessierte mit mittleren Einkommen angesprochen werden.

Während beim Wohnbauprogramm 1'000+ (vgl. Kapitel 4) der Fokus auf dem Wohnungsneubau und den Arealen in Transformation liegt, bezweckt die Stiftung insbesondere den Erhalt von preisgünstigen Wohnungen im Bestand. Nebst dem Verzicht auf eine Eigenkapitalverzinsung, einer hohen Eigenfinanzierung zu Beginn und dem Verbleib des Gewinns in der Stiftung soll vor allem der Erwerb günstiger Bestandesliegenschaften zu preisgünstigen Mietzinsen beitragen. Ein grosses Potenzial liegt in der Übernahme von privaten Liegenschaften. Hierbei soll mit der Stiftung ein öffentlich-rechtliches Gefäss geschaffen werden, an das sich verkaufsbereite private Liegenschaftseigentümer mit ihren Liegenschaften wenden können. Bei der Stiftung „PWG“ aus Zürich zeigt sich, dass mit deren wachsender Bekanntheit regelmässig Eigentümer direkt mit der Stiftung zwecks Verkaufs von Liegenschaften in Kontakt treten. Als Partnerin für eine „soziale Nachlassplanung“ soll die Stiftung insbesondere auch ältere Liegenschaftseigentümer ansprechen und mit individuellen Lösungen (z.B. Wohnrecht auf Lebzeiten oder Übernahme der angestammten Mieterinnen und Mieter) auf deren persönlichen Anliegen eingehen. Darin besteht die Chance, trotz allgemein hoher und weiterhin steigender Immobilienpreise, an günstige Liegenschaften zu gelangen. Bereits heute gelangt der Kanton zu Immobilienerbschaften. Es sind Erblassende, die keine Nachkommen haben oder sicherstellen möchten, dass die Liegenschaft in ihrem Sinn weitergeführt wird. Nicht immer passen die Liegenschaften jedoch ins Portfolio des Kantons (z.B. kleinteilige Immobilien), hingegen sind sie für eine Stiftung interessant. In Anbetracht des demographischen Wandels und der Tatsache, dass die Zahl älterer Liegenschaftseigentümer zunimmt, besteht eine grosse Chance für eine der Gemeinnützigkeit verpflichtete öffentlich-rechtliche Stiftung, entsprechende Erbschaften oder Schenkungen zu erhalten.

Die Schaffung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung bedarf einer gesetzlichen Grundlage (vgl. Entwurf Grossratsbeschluss sowie Kommentar dazu in Kapitel 8). Darin wird unter anderem festgehalten, dass die Tätigkeit der Stiftung nicht zu einer Verdrängung von Gewerbeflächen führen soll. Enthalten von der Stiftung übernommene Liegenschaften Gewerbeflächen, sollen diese weiterhin Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen.

5.3 Finanzplanung zur Stiftung

Das Stiftungskapital soll durch eine Einlage des Kantons in der Höhe von 35 Millionen Franken geüfnet werden, die nicht zu verzinsen ist. Die Einlage soll tranchenweise zur Finanzierung von Liegenschaften und zur Sicherstellung der entsprechenden Liquidität erfolgen. Die einmalige Auszahlung der 35 Millionen Franken an die Stiftung ist nicht sinnvoll, da sonst die Stiftung für das Halten der überschüssigen Liquidität Negativzinsen zahlen würde. Die Einlage soll vielmehr gemäss dem finanziellen Bedarf der Stiftung ausbezahlt werden. Die Stiftung kann zu diesem Zweck bis zur beschlossenen Einlage von 35 Millionen Franken die Mittel beim Kanton abrufen. Die Auszahlung der Einlage an die Stiftung erfolgt somit entsprechend dem Erwerb von Liegenschaften, allfälligem Sanierungsbedarf sowie den Liquiditätsbedürfnissen der Stiftung. Das im Folgenden dargestellte Szenario zur finanziellen Entwicklung zeigt die Entwicklung bis 2030 auf. Mit der Einlage von 35 Millionen Franken kann grob geschätzt ein Immobilienportfolio von 250 Wohnungen aufgebaut werden. Zudem resultiert gemäss diesem Szenario Ende 2030 ein Gewinnvortrag von rund 3 Millionen Franken, womit ein weiteres Wachstum der Stiftung beziehungsweise Ausbau des Immobilienportfolios ermöglicht wird.

Aufbau Immobilienportfolio

Ab 2022 findet bis zum Ende des Betrachtungszeitraums (Ende 2030) ein kontinuierlicher Aufbau eines Immobilienportfolios durch den Zukauf einzelner Bestandesliegenschaften (ein bis drei Liegenschaften pro Jahr) sowie ein grösseres Neubauprojekt mit 100 Wohneinheiten statt (vgl. Tabelle 2).

Wohnungen	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Bestandesbauten	-	15	30	40	60	80	100	110	130	150
Neubauten	-	-	-	-	-	-	-	100	100	100
Total Wohnungen		15	30	40	60	80	100	210	230	250

Tabelle 2: Geplanter Wohnungsbestand der Wohnbaustiftung

Als durchschnittliche Erwerbskosten wird von 400'000 Franken pro Wohnung im Bestand ausgegangen. Dies unter der Annahme, dass eine öffentlich-rechtliche Stiftung für preisgünstigen Wohnraum eine grosse Glaubwürdigkeit aufweist und so vereinzelt zu verhältnismässig günstigen Liegenschaften kommt, wenn Liegenschaftseigentümer im Sinne der sozialen Nachlassplanung gezielt an die Stiftung herantreten.

Für die Neubauwohnungen wurde von Erstellungskosten in der Höhe von 7'000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche (5'000 Franken für den Bau, 2'000 Franken für das Land) ausgegangen. Dies bedeutet eine kostengünstige Bauweise, effiziente Grundrisse und ein einfacher Ausbaustandard sowie eine hohe bauliche Dichte (Ausnützungsziffer). Der Erstellungspreis pro Wohnung beträgt entsprechend 490'000 Franken (bei einer Durchschnittsgrösse von 70 Quadratmetern). Dies entspricht auch den Anlagekostenlimiten des Bundesamtes für Wohnungswesen für die Gewährung von Bundeshilfen aus dem Fonds de Roulement.

Durchschnittliche Mietzinse

Es wird sowohl für Bestandesbauten als auch für die Neubauten von einer durchschnittlichen Bruttorendite in der Höhe von 3.5% ausgegangen. Entsprechend dem Liegenschaftsportfolio wachsen die Mietzinserträge insgesamt kontinuierlich an auf über 2 Mio. Franken im Jahr 2030.

Die durchschnittliche monatliche Nettomiete je Wohnung beläuft sich auf 1'167 Franken im Bestand beziehungsweise 1'429 Franken im Neubau (je 70 Quadratmeter = 3-Zimmer-Wohnung, vgl. Tabelle 3). Die einzelnen Mieten können jedoch darüber oder darunter liegen (z.B. durch die Gewährung eines Mietzinsbonus an geringverdienende Haushalte).

Mietzinserträge	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Bestandes-Bauten	-	210	420	560	840	1'120	1'400	1'540	1'820	2'100
Neubauten	-	-	-	-	-	-	-	1'715	1'715	1'715
Total Mietzinserträge in Tsd. Franken	-	210	420	560	840	1'120	1'400	3'255	3'535	3'815
<i>Ø Nettomiete in Franken:</i>										
<i>Alle Wohnungen</i>		1'167	1'167	1'167	1'167	1'167	1'167	1'304	1'293	1'279
<i>Wohnung Bestand</i>		1'167	1'167	1'167	1'167	1'167	1'167	1'167	1'167	1'167
<i>Wohnung Neubau</i>								1'429	1'429	1'429

Tabelle 3: Geplante Mietzinserträge der Wohnbaustiftung

Betriebs- und Bewirtschaftungsaufwand

Der Betriebsaufwand setzt sich aus den Kosten für den laufenden Unterhalt und Nebenkosten, für die Instandsetzung beziehungsweise den Erneuerungsfonds und die Bewirtschaftung sowie weitere Aufwände für die Stiftung zusammen. Dabei wird auf folgende Kenngrössen zurückgegriffen:

- Laufender Unterhalt und Nebenkosten: 0.85% der Erwerbs- bzw. Baukosten;
- Instandsetzung, Erneuerungsfonds: 1.25% der Erwerbskosten bei Bestandesliegenschaften und 0.75% der Baukosten bei Neubauten;
- Bewirtschaftung: 0.25% der Erwerbs- bzw. Baukosten.

Für die weiteren Betriebskosten (Betriebsaufwand Stiftung) werden pauschal 100'000 Franken pro Jahr eingesetzt (vgl. Tabelle 4).

Bewirtschaftungs- und Betriebsaufwand	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Laufender Unterhalt	-	51	102	136	204	272	340	670	738	806
Instandsetzung und Erneuerungsfonds	-	75	150	200	300	400	500	811	911	1'011
Bewirtschaftung	-	15	30	40	60	80	100	197	217	237
Betriebsaufwand Stiftung	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Total Bewirtschaftungs- und Betriebsaufwand in Tsd. Franken	-	241	382	476	664	852	1'040	1'778	1'966	2'154

Tabelle 4: Geplanter Bewirtschaftungs- und Betriebsaufwand der Wohnbaustiftung

Finanzaufwand

Gegenwärtig sind Festhypotheken von unter 1% zu haben. Auch durch die Fördermittel für gemeinnützige Wohnbauträger (u.a. Finanzierung durch die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger) sind Finanzierungen von deutlich unter 1% möglich. Ein Ende des Niedrigzinsumfeldes ist derzeit nicht abzusehen. Eine Normalisierung des Zinsniveaus erscheint zumindest für die nächsten Jahre unwahrscheinlich. Zur Sicherheit wird hier mit 1.25% kalkuliert.

Auf eine Eigenkapitalverzinsung wird zugunsten günstiger Mietpreise und zur Finanzierung eines moderaten Wachstums (mittels Jahresgewinnen) verzichtet. Um die Kosten gering zu halten, sol-

len die Liegenschaften zu Beginn komplett eigenfinanziert werden. Erst ab dem Jahr 2025 wird für den weiteren Erwerb und den Neubau Fremdkapital aufgenommen (vgl. Tabelle 5).

Für Amortisationszahlungen wird 1% der Hypothekarschuld eingesetzt. Dies ist zwar nicht direkt erfolgswirksam, wird aber für die Liquiditätsberechnung der Stiftung berücksichtigt.

Finanzaufwand	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Zinsaufwand	-	-	-	-	56	181	477	536	588	640
EK-Verzinsung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Finanzaufwand in Tsd. Franken	-	-	-	-	56	181	477	536	588	640

Tabelle 5: Geplanter Finanzaufwand der Stiftung

Wachstum durch einbehaltenen Gewinn

Aufgrund des Verzichtes auf eine Eigenkapitalverzinsung und einer vollständigen Eigenfinanzierung der ersten Liegenschaften resultiert bereits im dritten Betriebsjahr ein kleiner Gewinn. Dieser bleibt vollständig in der Stiftung. Aufgrund eines Neubauprojektes resultiert im vorliegenden Szenario im Jahr 2027 ein grösserer Verlust. Dennoch beläuft sich per Ende 2030 der Gewinnvortrag auf rund 3 Millionen Franken. Mit diesem soll nach 2030 das weitere Wachstum der Stiftung ermöglicht werden (vgl. Tabellen 6 und 7). Die Eigenkapitalquote beläuft sich Ende 2030 auf 34%. Langfristig soll sich der Eigenkapitalanteil jeweils zwischen 25 und 30% bewegen – damit wird den Unwägbarkeiten bei den Zins- und Marktentwicklungen genügend Rechnung getragen.

	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Liegenschaftserträge	-	210	420	560	840	1'120	1'400	3'255	3'535	3'815
Bewirtschaftungs- und Betriebsaufwand	-	241	382	476	664	852	1'040	1'778	1'966	2'154
Finanzaufwand	-	-	-	-	56	181	477	536	588	640
Jahreserfolg in Tsd. Franken	-	-31	38	84	120	87	-117	941	981	1'021

Tabelle 6: Geplanter Jahreserfolg der Wohnbaustiftung

Eigenkapital	31.12. 2021	31.12. 2022	31.12. 2023	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2026	31.12. 2027	31.12. 2028	31.12. 2029	31.12. 2030
Stiftungskapital	1'000	7'000	13'000	17'000	20'000	23'000	33'000	35'000	35'000	35'000
Gewinn- / Verlustvortrag	-	-31	7	91	211	298	181	1'122	2'103	3'124
Total Eigenkapital in Tsd. Franken	1'000	6'969	13'007	17'091	20'211	23'298	33'181	36'122	37'103	38'124

Tabelle 7: Geplanter Aufbau Eigenkapital der Wohnbaustiftung

6. Preisgünstige Neubauwohnungen auf neuen Wohnbauarealen

Im September 2018 hat der Regierungsrat beschlossen, dass auf den im Richtplan aufgeführten Entwicklungsarealen (u.a. Westfeld, Volta Nord, Bernoulli / Walkeweg, Dreispitz nördlicher Teil, Wolf, Areal Klybeck, Klybeckquai im Hafen und Stettenfeld in Riehen) mindestens ein Drittel des entstehenden Wohnraums preisgünstig sein muss. Die preisgünstigen Wohnungen können so-

wohl von gemeinnützigen als auch von gewinnstrebigen Wohnbauträgern erstellt werden. Für gewinnstrebige Private gelten maximale Mietpreise pro Quadratmeter und maximale Wohnungsgrößen nach Zimmerzahl, damit günstige und flächensparende Wohnungen erstellt werden. Diese Definitionen werden durch den Regierungsrat in die Wohnraumförderungsverordnung integriert. Die Umsetzung der Vorgaben erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern (vgl. Schreiben des Regierungsrats vom 22. Januar 2020 zur Schriftlichen Anfrage Georg Mattmüller betreffend «Kostenmiete im Zusammenhang mit dem Wohnbauprogramm 1'000+»).

7. Weitere Massnahmen zur Umsetzung von „Recht auf Wohnen“

Der Regierungsrat hat verschiedene Massnahmen zur gezielten Unterstützung der von Wohnungs- und Obdachlosigkeit betroffenen oder bedrohten Personen geprüft. Zudem wurden Massnahmen zur Unterstützung der sozialen Durchmischung bei den Wohnbaugenossenschaften geprüft.

7.1 Ausbau des Auftrags des Vereins IG Wohnen als Sofortmassnahme

Die IG Wohnen ist ein Verein von staatlichen, kirchlichen und privaten Beratungsstellen in Basel und setzt sich seit 1992 für die Integration von benachteiligten Menschen auf dem Wohnungsmarkt ein. Die von der IG Wohnen angebotene soziale Wohnungsvermittlung ist in einem angespannten Wohnungsmarkt besonders wichtig. Seit 2008 erhält die IG Wohnen vom Kanton Basel-Stadt einen Beitrag an die Kosten für die Wohnungsvermittlung.

Die soziale Wohnungsvermittlung steht Klientinnen und Klienten von Mitgliederinstitutionen der IG Wohnen und der Sozialhilfe offen. Die IG Wohnen agiert dabei als Vermittlungs- und Beratungsstelle zwischen Wohnungssuchenden, Liegenschaftsverwaltungen oder privaten Vermieterinnen und Vermietern. Während zwei Jahren bleibt die IG Wohnen verbindlicher Ansprechpartner für die vermittelten Mietverhältnisse. Zudem können in Zusammenarbeit mit der „Stiftung zur Förderung der sozialen Wohnungsvermittlung“ den Vermieterinnen und Vermietern auch finanzielle Garantien angeboten werden. Klientinnen und Klienten der Sozialhilfe wird zudem eine zweijährige Wohnbegleitung angeboten.

Seit 2011 bietet die IG Wohnen zudem eine öffentliche Sprechstunde an, die allen Personen offen steht. Jährlich finden bei steigender Tendenz mehr als 500 Beratungsgespräche statt. Die grosse Nachfrage zeigt den dringenden Bedarf für dieses Beratungsangebot. Die öffentliche Sprechstunde wurde bis Ende 2017 als Pilotprojekt von der Christoph Merian Stiftung finanziert. Ab 2018 wurde das Projekt im Regelbetrieb der IG Wohnen weitergeführt. Die knappen Ressourcen der IG Wohnen konnten den Bedarf im vergangenen Jahr nicht abdecken.

Als Sofortmassnahme zur Umsetzung der Verfassungsinitiative „Recht auf Wohnen“ wurde das in der Leistungsvereinbarung zwischen der Sozialhilfe und der IG Wohnen festgehaltene maximale Kostendach erhöht beziehungsweise wurde die Anzahl Vermittlungen ab dem Jahr 2019 von 75 auf 100 pro Jahr aufgestockt. Diese Mehrleistung kostet jährlich max. 120'000 Franken. Darüber hinaus hat der Regierungsrat ausserterminlich den Staatsbeitrag für den Verein IG Wohnen für die Jahre 2019 und 2020 um 30'000 Franken erhöht. Damit soll die öffentliche Sprechstunde ausgebaut werden.

7.2 Prüfen von Standorten zur kurzfristigen Schaffung von Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen

Für die Unterbringung von Menschen mit Wohnkompetenz, die heute wohnungs- oder gar obdachlos sind, soll möglichst rasch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Der Regierungsrat prüfte deshalb potenzielle Standorte, wo kurzfristig beispielsweise in Modulbauweise entsprechender Wohnraum erstellt werden könnte. Bereits in den Jahren 2014/2015 waren in Zusam-

menhang mit der Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen verschiedene Standorte abgeklärt worden. Bis auf den mit Modulbauten realisierten Standort an der Münchensteinerstrasse waren es primär Standorte auf Arealen der Industriezone, wo Wohnen aufgrund der Zonenzugehörigkeit strikt untersagt ist und deshalb keine Lösung gefunden werden konnte.

Nun hat der Regierungsrat zusätzlich eine Prüfung der rechtlichen Spielräume und Verfügbarkeiten freier Flächen in Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NÖI) veranlasst. Diese Zone ist grundsätzlich ebenfalls keine Wohnzone. Eine erste Prüfung, ob es dennoch zulässig ist, in den Zonen „NÖI“ Wohnraum für wohnungs- und obdachlose Menschen bereitzustellen, hat ergeben, dass dies im Wesentlichen von der Wohnform und von der zeitlichen Dauer des Wohnens abhängt. Während Wohnheime mit dauerhafter Betreuung „NÖI“-konform sind, ist die Errichtung von günstigem Wohnraum für obdach- und wohnungslose Menschen nicht „NÖI“-konform. Bei Wohnraum mit ambulanter Betreuung sowie bei Wohnungen, die der Überbrückung einer Notlage dienen, liegt eine rechtliche Grauzone vor.

Zudem ist zu beachten, dass bei Zonen „NÖI“ spezifische Zweckbestimmungen festgesetzt werden, welche die zulässige Nutzung weiter einschränken können. In Basel befinden sich diese noch im Festsetzungsverfahren, sind aber dennoch bei Baubegehren zu berücksichtigen. Am ehesten geeignet wäre die Zweckbestimmung der Kategorie „Bildung, Betreuung, Kultur“ für Unterkünfte von wohnungs- und obdachlosen Menschen.

Eine erste grobe Sichtung und Auswertung von Plänen und Luftbildern hat ergeben, dass eine grosse Anzahl von „NÖI“-Gebieten jedoch wegen Unverträglichkeiten ausscheidet, zum Beispiel weil sie bereits mit Bauten und notwendigen Funktionsflächen belegt sind oder weil Obdachlosenunterkünfte nicht ohne Weiteres inmitten von Schul-, Sport- oder Spitalanlagen platziert werden können.

Unter allen geprüften Standorten sticht die Tramwendschlaufe Burgfelderstrasse (Ecke Burgfelderstrasse/Waldighofstrasse) hervor. Sie vereinigt viele Vorteile in sich: Die Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde, sie ist aktuell der Zone NÖI zugeordnet, soll aber im Rahmen der laufenden Zonenplanrevision (die derzeit in der Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rats beraten wird) in Zone 5a umgezont werden, sodass am Standort bei Genehmigung der zukünftigen Zone ein „normaler“ Wohnungsbau möglich wäre. Der Regierungsrat wird daher im Prozess der Arealentwicklung Tramwendschlaufe Burgfelderstrasse die Überlegungen zur Realisierung eines entsprechenden Wohnbauprojektes weiterverfolgen.

7.3 Prüfen der Eignung von Modulbauten

Modulbauten, wie zum Beispiel auf dem Dreispitz, werden als Provisorium bewilligt. Nach Ablauf des Provisoriums (in der Regel nach 10 bis 15 Jahren) muss für die darin untergebrachten Menschen wieder neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Modulbauten können in Notsituationen und für eine vorübergehende Zeit die richtige Lösung sein, so z.B. für den Einsatz im Asylbereich mit starken Fluktuationen und im Sinne einer vorübergehenden Erstaufnahme. Soll aber wohnungs- und obdachlosen Personen dauerhaft eine Wohnung zur Verfügung gestellt werden, stellt sich die Frage, ob die Errichtung von Modulbauten zweckdienlich und nachhaltig ist.

Die Investition in Modulbauten wird in der Regel in 10 bis 15 Jahren abgeschrieben. Hinzu kommt, dass der Modulbau bei der zweckbedingt intensiven Beanspruchung nach einem halben üblichen Sanierungszyklus für rund 50% der ursprünglichen Baukosten saniert werden muss. Unter Einbezug der jeweiligen Erstellungskosten ist der Modulbau gegenüber einer ökonomischen Systembauweise bereits auf einen Sanierungszyklus betrachtet lediglich ca. 25% günstiger. Da ein Systembau aber sicher ein bis zwei Sanierungszyklen erreicht und der Modulbau in dieser Zeit bereits ersetzt werden müsste, ist der Modulbau gegenüber einer herkömmlichen Bauweise weniger wirtschaftlich und nachhaltig.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass Modulbauten eine temporäre Lösung für eine Notsituation darstellen können, aber keine Antwort auf Fragen der Wohnraumverknappung sind. Herkömmliche Bauweisen und Systembauten sind nachhaltiger. Aus diesem Grund wird der Kanton

die Planung von Wohnungen im günstigen Preissegment in herkömmlicher Bauweise oder als Systembau weiterverfolgen und auf weitere Modulbauten verzichten.

Wichtig ist, dass die Grundrisse klein gehalten, sowie räumlich und funktional gut zugeschnitten sind. Wenn das Verhältnis von Wohnfläche zur Wohnungsbelegung, stimmt, können die Mietzinsgrenzwerte der Sozialhilfe eingehalten werden. Diesbezügliche Erfahrungen werden laufend gesammelt, beispielsweise mit der geplanten Überbauung „Volta Ost“ am Voltaplatz.

7.4 Schaffung eines Angebots für niederschwelliges Wohnen / „Housing First“

„Housing First“ ist ein relativ neuer Ansatz zur Bekämpfung der Wohnungslosigkeit. „Housing First“ bedeutet, wohnungslosen Menschen zuerst Wohnraum zur Verfügung zu stellen, bevor andere Unterstützung angeboten wird. Erst nachdem die Wohnsituation stabilisiert ist, sollen die Probleme und Herausforderungen der Menschen mit passenden Begleit- und Beratungsmassnahmen angegangen werden. Dies bedeutet einen Paradigmenwechsel, denn die herkömmlichen Programme arbeiten jeweils zuerst auf die „Wohnfähigkeit“ eines Menschen hin (im Rahmen des betreuten Wohnens), bevor eigener Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

„Housing First“ wurde entworfen um sicherzustellen, dass wohnungslose Menschen in hohem Mass selber wählen und entscheiden können. „Housing First“-Nutzende werden beispielsweise aktiv dazu ermutigt, schädigenden Konsum von Alkohol und Drogen zu minimieren und eine Behandlung in Anspruch zu nehmen. Sie werden aber nicht verpflichtet, dies zu tun. Mit einem Ursprung in der nordamerikanischen Sozialpolitik findet dieser Ansatz mittlerweile in verschiedenen Ländern Europas Anwendung. Im Zentrum steht die Vermittlung von Wohnungen an Menschen mit geringer oder fehlender Wohnkompetenz.

Im Neunerhaus in Wien werden beispielsweise seit 2012 Wohnungen an Einzelpersonen und Familien erfolgreich vermittelt, über 80% konnten ihre Wohnung halten. Das Neunerhaus setzt konsequent auf Selbstbestimmung, Partizipation und flexible Hilfen für individuelle Bedarfslagen. Die Zeit von der Anmeldung bis eine geeignete Wohnung zur Verfügung steht, wird intensiv genutzt, um eine tragfähige Beziehung zu den Interessenten und Interessentinnen aufzubauen. Gemeinsam wird eine Betreuungsvereinbarung aufgesetzt, in der festgehalten wird, wie die Unterstützung der Personen in der eigenen Wohnung konkret gestaltet wird. Sie können auch auf jegliche Hilfe verzichten, da die Betreuung konsequent vom Mietvertrag getrennt wird. In der Regel wird die Hilfe aber gerne angenommen. Es ist wichtig, dass die Interessenten und Interessentinnen wissen, dass sie sich nicht in einem geschützten Raum bewegen und sie sich an die Hausordnung halten müssen, da sie die Wohnung sonst verlieren. Es wird darauf geachtet, dass nicht zu viele Wohnungen in einer Liegenschaft für „Housing First“ genutzt werden.

Die Rahmenbedingungen in Basel-Stadt lassen sich in wesentlichen Aspekten nicht mit Wien vergleichen. Gerade die Beschaffung des notwendigen günstigen Wohnraums wird hier eine grosse Herausforderung darstellen, da dieser schon für Personen mit ausgewiesener Wohnkompetenz schwierig ist. Zudem gibt es in Basel-Stadt unterschiedliche kantonale und private Stellen und Organisationen, die sich mit dem Thema Wohnkompetenz und Wohnraum für Randständige auseinandersetzen. Eine klar definierte Eintrittsstelle analog zum Beratungszentrum in Wien existiert hier nicht, was den Prozess komplexer machen dürfte. Trotzdem erachtet der Regierungsrat den Ansatz des „Housing First“ als interessant und hat ein mindestens zweijähriges Pilotprojekt beschlossen. Die Federführung dafür liegt bei der Sozialhilfe. Sie erarbeitet aktuell zusammen mit der Heilsarmee das „Housing First“-Konzept für Basel-Stadt. Die Umsetzung soll ab Frühling 2020 gestartet werden.

Erste Abklärungen bezüglich Wohnraum haben gezeigt, dass die Umsetzung in einer eigenen, komplett dafür zu verwendenden Liegenschaft nicht zielführend ist, da die soziale Kontrolle innerhalb der Immobilie weitgehend wegfallen würde. Somit müsste auch ein hoher Aufwand betrieben werden, um die Gefahr der Entstehung von prekären Wohnverhältnissen und von Beschwerden der umliegenden Anwohnerinnen und Anwohner zu vermeiden. Es wird angestrebt, Wohnungen

verteilt über die Stadt zu akquirieren und die Anzahl solcher Mietverhältnisse pro Liegenschaft tief zu halten. Zudem soll eine klare Aufteilung der Aufgaben und Verantwortlichkeiten bei der Umsetzung helfen, das heisst eine klare Rollenverteilung zwischen Klient respektive Klientin – Wohnbegleitung – Sozialhilfe – Vermieterinnen und Vermietern. Wichtig ist beispielsweise die Klärung der Frage, ob es allfällige Anreize braucht, damit private Vermieterinnen und Vermieter mit diesen Mieterinnen und Mietern ein Mietverhältnis eingehen. Allenfalls hilft beispielsweise eine finanzielle Absicherung in Form einer befristeten Mietzinsgarantie oder die direkte Überweisung der Miete durch die Sozialhilfe. Vielleicht lassen sich die Mietverhältnisse aber auch nur abschliessen, wenn eine Ansprechperson bei Schwierigkeiten kontaktiert werden kann. Diese Punkte sollen während dem vom Regierungsrat genehmigten Pilotprojekt „Housing First“ vertieft abgeklärt werden. Das Pilotprojekt startet 2020 und soll vorerst bis Ende 2022 dauern. Es wird mit jährlichen Kosten von 96'000 Franken gerechnet.

Weiter genehmigte der Regierungsrat den Pilotbetrieb einer zentralen Anlaufstelle für niederschwelliges Wohnen von 2020 bis 2022. Der Wunsch nach einer solchen Stelle wird schon länger von kantonalen und privaten Partnern geäussert. Die Anlaufstelle ist zuständig für den Aufbau und die Pflege der Übersicht über Leistungen und Plätze, die Information an andere Institutionen sowie die Durchführung von Erstgesprächen und der Triagierung der Situation von Menschen, die eine niederschwellige Wohnlösung suchen. Die Anlaufstelle ist projektmässig bei der Abteilung Sucht im Gesundheitsdepartement angesiedelt worden. So können bereits bestehende Strukturen und das vorhandene Know-how genutzt werden. Dafür wird mit zusätzlichen Kosten von 54'000 Franken pro Jahr gerechnet.

Ende 2021 werden die beiden Projekte evaluiert, bevor mit den Erkenntnissen über eine Übernahme in den Regelbetrieb entschieden wird.

7.5 Schaffung einer Koordinationsstelle für prekäre Wohnverhältnisse

Im Kanton Basel-Stadt gibt es verschiedene Liegenschaften, bei welchen ein Grossteil der Wohnungen aufgrund hygienischer, baulicher oder feuerpolizeilicher Gründe prekäre Wohnverhältnisse aufweisen. Grösstenteils werden diese Wohnungen an vulnerable Personen vermietet, die auf dem Wohnungsmarkt praktisch keine Chance haben. Es sind Menschen mit wenig Einkommen und oftmals geringer Wohnkompetenz. Oft leben diese Menschen in einem wenige Quadratmeter grossen Zimmer, Bad und Küche werden meist mit anderen Mieterinnen und Mietern geteilt. Darüber hinaus werden in solchen Liegenschaften oftmals überhöhte Mietpreise verlangt, wobei seitens der Bewohnerschaft kaum dagegen vorgegangen wird. Zu gross ist die Angst vor dem Wohnungsverlust.

Prekäre Wohnverhältnisse waren in den vergangenen Jahren verschiedentlich ein Thema. Mitarbeitende verschiedener kantonalen Stellen und sozialer Dienste sowie einzelne Bewohnerinnen und Bewohner und Medien haben darüber berichtet. Eine interdepartemental zusammengesetzte Arbeitsgruppe befasste sich im Jahr 2018 mit dem Thema und schlug die Durchführung eines auf dreieinhalb Jahre befristeten Pilotprojekts vor, das ein strukturiertes Vorgehen bei prekären Wohnverhältnissen vorsieht. Dieses wurde vom Regierungsrat Ende März 2019 bewilligt. Die damit verbundene Schaffung einer Koordinationsstelle hat zum Ziel, die prekäre Wohnsituation für die betroffenen Menschen, die in diesen Liegenschaften wohnen, zu verbessern. Dabei steht der Erhalt des Wohnraums für die Betroffenen im Vordergrund. Bei Verdacht auf prekäre Wohnverhältnisse nimmt die Koordinationsstelle mit den zuständigen kantonalen Dienststellen, der Eigentümerschaft und weiteren Akteurinnen und Akteuren Kontakt auf, stellt die Vernetzung sicher und koordiniert mögliche Unterstützungen oder notwendige Massnahmen zur Mängelbehebung. In diesem Rahmen sollen Liegenschaften mit prekären Wohnverhältnissen im Kanton auch systematisch erfasst werden.

Im August 2019 hat die Koordinationsstelle in der Sozialhilfe ihre Arbeit aufgenommen. Die Pilotphase dauert bis Ende 2022. Nach zweieinhalb Jahren soll das Pilotprojekt evaluiert und die Erfahrungen ausgewertet werden. Auf dieser Grundlage wird der Regierungsrat anschliessend über eine Weiterführung entscheiden.

7.6 Unterstützung zur Verbesserung der sozialen Durchmischung von Wohn-genossenschaften

Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften weisen im Kanton Basel-Stadt im Durchschnitt bis zu 30% günstigere Nettomietzinse als Wohnungen anderer Trägerschaften auf. Eine Studie des Bundesamtes für Wohnungswesen kommt ebenfalls zum Schluss, dass die Nettomieten vergleichbarer Wohnungen bei Genossenschaften generell tiefer liegen.⁴ Besonders ausgeprägt ist der Preisunterschied gemäss Studie in den Kernstädten, wo die Differenz im Durchschnitt 26% beträgt.⁵ Auch wenn die Studie des Bundes zum Schluss kommt, dass in Genossenschaften überdurchschnittlich viele Personen leben, die aufgrund ihres Erwerbseinkommens auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind und die Selbstregulierung weitgehend funktioniert, ist gerade die einkommensschwächste Bevölkerungsgruppe oftmals ausgeschlossen. Dies alleine schon aufgrund der notwendigen Anteilscheine oder Mieterdarlehen mit Kautionscharakter. Auch fehlt es der betroffenen Bevölkerungsgruppe oftmals an der erforderlichen Vernetzung zu den Wohnbaugenossenschaften, um Zugang zu den Wohnungen zu erhalten. Bezogen auf die Situation im Kanton Basel-Stadt zeigte eine Zusammenstellung der Sozialhilfe mit Unterstützung der Wohngenossenschaften im Jahr 2016, dass die Sozialhilfequote bei den Genossenschaftswohnungen unter 2.5% gelegen hat. Die Sozialhilfequote über den ganzen Kanton Basel-Stadt lag damals bei 6.9%.

Grundsätzlich stellen Wohnbaugenossenschaften private Akteure im Wohnungsmarkt dar und sind daher frei, an wen sie den Wohnraum vermieten. Erhalten Wohngenossenschaften jedoch Baurechte, Bürgschaften oder Projektentwicklungsdarlehen vom Kanton, so müssen sie gemäss WRFG wohnpolitische Auflagen erfüllen (vgl. §§ 11 – 13 WRFG). Diese hat der Regierungsrat in der Wohnraumförderungsverordnung vom 17. Juni 2014 festgehalten. Die Auflagen betreffen nebst Anforderungen an die geförderten Objekte, wie z.B. maximale Wohnungsgrössen, auch Bedingungen, die bei der Vermietung zu erfüllen sind. Nebst einer Belegungsvorschrift (max. Zimmerzahl = Bewohnerzahl plus 1) und der Wohnsitzpflicht ist dabei festgehalten, dass die Vermietung im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung und diskriminierungsfrei zu erfolgen hat. Explizit erwähnt werden dabei die Kriterien Alter, Geschlecht, Nationalität sowie ethnische oder religiöse Zugehörigkeit. Auf die Festlegung von Einkommens- und Vermögenskriterien wurde damals bewusst verzichtet. Es war davon ausgegangen worden, dass die bestehenden Auflagen, insbesondere die Vorschrift betreffend Wohnungsgrössen und Belegung, in gewissem Masse bereits selbstregulierend wirken.

In Zusammenhang mit der Umsetzung der Initiative „Recht auf Wohnen“ wurde nun geprüft, mit welchen Anreizen oder Vorgaben die soziale Durchmischung bei den Genossenschaften verbessert werden könnte. Zwei Massnahmen sollen weiterverfolgt werden. Zum einen soll zwecks Erwerb bzw. Finanzierung von Anteilscheinen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte in Zusammenarbeit mit privaten Organisationen ein Fonds errichtet werden. Zum anderen sollen in der Wohnraumförderungsverordnung die Vorgaben zur sozialen Durchmischung präzisiert werden.

7.6.1 Fonds zur Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte

Der gemeinnützige Wohnungsbau im Kanton Basel-Stadt befindet sich aktuell im Aufschwung. Dank zahlreicher Neubauprojekte wird insbesondere der Anteil an Neubauten von Genossenschaftswohnungen in den nächsten Jahren zunehmen. Allerdings ist für eine Genossenschaftswohnung in der Regel Kapital erforderlich, um Genossenschafts-Anteilscheine zu erwerben. Diese können gerade bei Neubauwohnungen mehrere zehntausend Franken kosten. Viele

⁴ sotomo (2017). Gemeinnütziges Wohnen im Fokus. Ein Vergleich zu Miete und Eigentum. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

⁵ Gemäss den Studienautoren fällt das Prinzip der strikten Kostenmiete vor allem dort ins Gewicht, wo es die Wohnlage den kommerziellen Anbietern ermöglicht, höhere Mieten zu verlangen. Dadurch würden die gemeinnützigen Wohnungen gerade an zentralen, urbanen Lagen mit hohem Preisniveau potenziell Wohnraum für wirtschaftlich weniger leistungsfähige Personen schaffen.

Haushalte verfügen nicht über das nötige Kapital, wodurch ein Teil der potenziell Interessierten faktisch von diesem mittelfristig preisgünstigen Wohnsegment ausgeschlossen wird. Die Sozialhilfe übernimmt in Ausnahmefällen die Finanzierung von Anteilscheinen, aber nur für Personen, die Sozialhilfe beziehen und nur in einem beschränkten Rahmen. Insbesondere für einkommens- und vermögensschwache Personen ausserhalb der Sozialhilfe besteht Handlungsbedarf, damit diese vom Zugang zu Genossenschaftswohnungen nicht von vornherein ausgeschlossen bleiben. Daher sollen mit Mitteln aus einem neu geschaffenen Fonds finanzschwache Haushalte unterstützt werden. Durch die Übernahme oder Finanzierung von Anteilscheinen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus werden die Eintrittsbarrieren reduziert, was insbesondere auch zu einer Verbesserung der sozialen Durchmischung in den Genossenschaften beitragen soll. Spätestens beim Auszug aus der Wohnung fliessen die Mittel wieder zurück in den Fonds, sofern im Falle von Darlehen diese zuvor nicht bereits amortisiert wurden.

Zielgruppe für die Finanzierung von Anteilscheinen von Genossenschaften und weiteren Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind finanzschwache Haushalte. Der Nachweis betreffend die Einkommens- und Vermögensverhältnisse kann beispielsweise anhand von Kriterien wie Bezug von Krankenkassenprämienverbilligung, Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen erfolgen. Limitierend ist dabei zudem der Anteil für finanzschwache Haushalte potenziell in Frage kommende Wohnraum sowie der für die Dotierung des Fonds zur Verfügung gestellte Betrag (seitens des Kantons 1.8 Millionen Franken für 5 Jahre). Die Zielgruppe soll zusammen mit den an einer Beteiligung interessierten Institutionen noch weiter geschärft werden. Die detaillierten Bestimmungen sind in einem Fondsreglement festzulegen.

Der Fonds soll nicht durch den Kanton direkt verwaltet werden, sondern durch eine externe Organisation. Im Sinne einer Public-Private-Partnership soll der Fonds durch Einlagen des Kantons und möglichst auch durch weitere Beiträge von privaten Institutionen geäufnet werden. Im Rahmen verschiedener Gespräche haben einzelne private Stiftungen ein erstes Interesse an einer Beteiligung signalisiert. Der Kantonsbeitrag zum Aufbau des Fonds erfolgt dabei mittels eines Darlehens zu Vorzugsbedingungen in der Höhe von 1.8 Millionen Franken. Für die Verwaltung des Fonds wird ein Staatsbeitrag gemäss Staatsbeitragsgesetz (SG 610.500) vom 11. Dezember 2013 notwendig sein.

Der Fonds soll bei der neu zu schaffenden öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung angesiedelt und durch diese verwaltet werden (vgl. § 2 Abs. 3 des Gesetzes über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt und Kapitel 5). Das Angebot soll kontinuierlich über fünf Jahre aufgebaut werden. Eine grobe Schätzung des Bedarfs erfolgte anhand der Anzahl zu erwartenden Neubauten von gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie einer Annahme zu den jährlichen Neuvermietungen bei bestehenden gemeinnützigen Wohnungen im Kanton Basel-Stadt (Mieterfluktuation). Demnach sollen in den nächsten fünf Jahren pro Jahr durchschnittlich Anteilscheine oder Darlehen von 10 bis 15 Neubauwohnungen sowie von rund 100 Bestandeswohnungen übernommen oder finanziert werden. Damit würden nach fünf Jahren insgesamt rund 550 bis maximal 600 Haushalte beim Erwerb von Anteilscheinen oder der Finanzierung von Darlehen mit Kautionscharakter unterstützt werden. Es wird von Anteilscheinen oder Darlehen in der Höhe von durchschnittlich 30'000 Franken (Neubau) und 3'000 Franken (Bestand) ausgegangen. Der Finanzbedarf über fünf Jahre würde sich damit auf maximal 3.5 Mio. Franken belaufen, 1.8 Millionen Franken davon würde der Kanton mit einem Darlehen zu Vorzugsbedingungen beisteuern. Auf Basis der Erfahrungen der ersten fünf Jahre kann der weitere finanzielle Bedarf des Fonds beurteilt werden.

Mit den Mitteln aus dem Fonds soll die Stiftung finanzschwache Haushalte im Hinblick auf den Erwerb von Anteilscheinen in erster Linie mit verzinslichen Darlehen unterstützen. Nach Ansicht des Regierungsrates erscheint ein geringer Zinssatz, welcher sich z.B. an die Hypotheken im 1. Rang der BKB richtet, vertretbar. Um einen zusätzlichen Anreiz zur Amortisation des Darlehens zu schaffen, soll bei zusätzlicher Amortisationsvereinbarung der Zinssatz nochmals reduziert werden können. Im besten Fall ist so nach einer gewissen Zeit das Darlehen komplett zurückbezahlt und es muss keine Rückforderung gestellt werden. Bei der Vergabe der Darlehen sind

durch die Stiftung die entsprechende rechtliche Absicherung (z.B. durch Abtretungserklärung der Klientin beziehungsweise des Klienten oder durch Verpfändung der Anteilscheine) sowie eine regelmässige Amortisation des Darlehens zu prüfen. Eine Verpfändung von Anteilscheinen ist gemäss BGE 135 III S. 515 möglich. Die detaillierten Bestimmungen sind vom Stiftungsrat im Fondsreglement, das vom Regierungsrat zu genehmigen ist, festzulegen. Nebst der Vergabe von Darlehen, soll es der Stiftung auch ermöglicht sein, in Ausnahmefällen selber Anteilscheine zu erwerben, um die Wohnungen anschliessend untervermieten zu können. Das Ziel, der verbesserte Zugang von finanzschwachen Haushalten zu gemeinnützigen Wohnungen, wird dadurch gleichwohl erreicht.

7.6.2 Konkretisierung Wohnraumförderungsverordnung zur sozialen Durchmischung beim geförderten Wohnraum

Der Regierungsrat vertritt die Ansicht, dass mit der Annahme der Initiative „Recht auf Wohnen“ beim geförderten Wohnraum der Einkommens- und Vermögenssituation der Mieterinnen und Mieter expliziter Rechnung getragen werden muss. Die entsprechende Anpassung der Verordnung liegt in der Kompetenz des Regierungsrates und wurde durch den Regierungsrat wie folgt vorgenommen:

(Änderungen unter- oder durchgestrichen-)

§ 10 Auflagen für die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11 – 13 des Gesetzes

¹ [unverändert]

² [unverändert]

³ Die Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen gemäss §§ 11 – 13 des Gesetzes sind überdies zu verpflichten, dass

a) die Vermietung des geförderten Wohnraums während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses im Hinblick auf eine gute soziale Durchmischung erfolgt, dabei wird insbesondere auf eine angemessene Berücksichtigung von Mietenden mit geringen Einkommen und Vermögen geachtet; die zuständige Stelle konkretisiert diese Auflage im Einzelfall gegenüber den Leistungsempfängerinnen und -empfängern; und

b) die Vermietung des geförderten Wohnraums während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses diskriminierungsfrei, das heisst insbesondere unabhängig von Alter, Geschlecht, Nationalität, Behinderung, ethnische oder religiöse Zugehörigkeit erfolgt;

c) sichergestellt ist, dass die Mietenden dieser Wohnungen während der Mietdauer dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben;

d) die Wohnungen höchstens ein Zimmer mehr als Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen und von dieser Belegungsvorschrift während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden darf.

⁴ [unverändert]

Diese Änderung der WRFV tritt am 1. April 2020 in Kraft.

Kommentar

Die Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV, SG 861.520) vom 17. Juni 2014 wird dahingehend präzisiert, dass bei der Vermietung die Einkommens- und Vermögenssituation während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses mitberücksichtigt werden muss. Die zuständige Behörde soll dabei den Umständen und der Ausrichtung der einzelnen Genossenschaft genügend Rechnung tragen. So macht es beispielsweise Sinn, bei einer auf eine ältere Bewohnerschaft ausgerichtete Genossenschaft einen Anteil an EL-Bezügerinnen und -Bezüger festzulegen, während bei einer anderen Genossenschaft eine ande-

re Sozialleistung als Referenz genommen wird. Auch denkbar ist, dass ein Anteil der Wohnungen an Klientinnen und Klienten einer sozialen Institution vermietet wird.

8. Entwurf für ein Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

8.1 Vorbemerkungen

Für die Schaffung der öffentlich-rechtlichen Stiftung für preisgünstigen Wohnraum ist eine gesetzliche Grundlage notwendig.

Für die Errichtung dieser öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung soll das „Gesetz über die öffentlich-rechtliche Stiftung für preisgünstigen Wohnraum“ erlassen werden. Damit kann das Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG, SG 861.500) im Sinne der Lesbarkeit von der Einfügung der Stiftungsstatuten entlastet werden.

Auch in Zürich wurden für die Gründung der Stiftungen „PWG“ und der „Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen“ jeweils eigene Statuten auf Gesetzesstufe geschaffen.

Nachfolgend wird der Entwurf für ein Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt vorgelegt.

8.2 Kommentar zu den einzelnen Bestimmungen des Gesetzes über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Rechtsnatur und Haftung

¹ Die «Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Basel.

² Die Stiftung ist im Handelsregister eingetragen.

³ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

Kommentar

Mit dem Erlass des vorliegenden Gesetzes wird eine öffentlich-rechtliche Stiftung geschaffen. Der Vorteil der öffentlich-rechtlichen im Vergleich zur ebenfalls geprüften privat-rechtlichen Stiftung liegt darin, dass diese im Rahmen des gesetzlichen Erlasses, der zu ihrer Gründung erforderlich ist, präzise auf den Zweck ihrer Tätigkeit zugeschnitten werden kann. Dabei kann ihr zum einen grosse operative und wirtschaftliche Freiheit eingeräumt werden. Zum anderen erlauben staatliche Ernennungsrechte, Genehmigungsvorbehalte beispielsweise hinsichtlich Rechnung, Geschäftsbericht oder Finanzvorschriften sowie eine ausgebaute Aufsicht eine enge Begleitung durch die kantonalen Organe.

Die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt wird in das Handelsregister eingetragen (Absatz 2). Der Eintrag hat zum Zweck, dem Publikum die in Bezug auf eine juristische Person rechtserheblichen Tatsachen bekannt zu machen. Gerade auf dem Immobilienmarkt wird die Stiftung als selbstständige Geschäftspartnerin auftreten. Deshalb sollen interessierte Dritte Einblick in die für sie relevanten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse erhalten.

Als Konsequenz ihrer eigenen Rechtspersönlichkeit wird die Stiftung für ihre Verbindlichkeiten ausschliesslich mit dem jeweiligen Stiftungsvermögen haften (Absatz 3). Die öffentlich-rechtliche Stiftung untersteht im Übrigen dem Gesetz über die Haftung des Staates und seines Personals (Haftungsgesetz, HG) vom 17. November 1999 (SG 161.100). Dies bedeutet, dass letztlich der

Kanton haftet, wenn Dritten ein Schaden entsteht, der durch pflichtwidriges Handeln des Stiftungsrates oder der Stiftungsangestellten verursacht wurde.

§ 2 Zweck

¹ Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.

² Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung im Kanton Basel-Stadt

- a) Liegenschaften;
- b) Baurechte als Baurechtsnehmerin und Baurechtsnehmer oder als Baurechtsgeberin und Baurechtsgeber;
- c) Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.

³ Die Stiftung kann Anteile oder andere Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Antragstellerinnen und Antragstellern, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können, erwerben oder finanzieren.

⁴ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

Kommentar

Die Stiftung bezweckt die Bereitstellung und den Erhalt von preisgünstigen Mietwohnungen. Zur Erfüllung ihres Zwecks kann die Stiftung geeignete Liegenschaften erwerben, halten und auch wieder veräussern. Wobei eine Veräusserung primär im Baurecht und an andere gemeinnützige Wohnbauträger zu erfolgen hat (vgl. § 3). Damit ist sichergestellt, dass die Stiftung Land oder Liegenschaften, welche sie nicht oder nicht mehr zu eigenen Zwecken benötigt, auch unter zwecksichernden Auflagen abgeben kann. Weiter kann die Stiftung Baurechte erwerben, um anschliessend darauf entsprechende Bauten zu realisieren, oder als Baurechtsgeberin auftreten. Ausdrücklich vorgesehen ist auch der Erwerb beziehungsweise die Übernahme von Gesellschaften. Diese Möglichkeit wird beispielsweise durch die Stiftung PWG in Zürich genutzt.

In Absatz 3 ist ergänzend festgehalten, dass die Stiftung Anteilscheine von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugunsten von Antragsstellerinnen und Antragstellern, welche das Kapital zum Erwerb eines Anteilscheins nicht aufbringen können, finanziert oder erwirbt. Dies steht im Zusammenhang mit der Absicht, dass ein entsprechender Fonds durch den Kanton und unter Beteiligung von privaten Institutionen geäufnet wird. Die Verwaltung des neu geschaffenen Fonds soll dabei durch die Stiftung vorgenommen werden. Ebenfalls sind andere Formen von Beteiligungen als Anteilscheine denkbar, wie beispielsweise Beteiligungen an gemeinnützigen Aktiengesellschaften. Da einzelne Wohnbaugenossenschaften, wie beispielsweise die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn), anstelle von Anteilscheinen kautionsähnliche Mieterdarlehen vorsehen, sollen bei Bedarf auch diese finanziert werden können. Primär sollen Antragsstellerinnen und Antragssteller durch Darlehen unterstützt werden. In Ausnahmefällen soll die Stiftung jedoch mit Mitteln aus dem Fonds auch selbst Anteilscheine zeichnen können, um entsprechende Wohnungen an die Antragstellerinnen und Antragsteller unterzuvermieten. Dies hängt damit zusammen, dass aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, „Lex Koller“) heute Staatsangehörigen von Ländern ausserhalb der EU und EFTA der Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften untersagt ist, selbst wenn sie eine Aufenthaltsbewilligung haben und in der Schweiz ansässig sind.⁶ Um Drittstaatenangehörige nicht im Vorherein auszuschliessen, lässt Absatz 3 daher sowohl den Erwerb als auch die Finanzierung von Anteilscheinen oder andere Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu.

⁶ Die Problematik ist auf Bundesebene erkannt, bleibt aber vorerst ungelöst (vgl. im Dezember 2018 von Lisa Mazzone im Nationalrat eingereichte Motion „Genossenschaftswohnungen für aussereuropäische Staatsangehörige zugänglich machen“, Geschäftsnummer 18.4314).

In Absatz 4 wird sodann festgehalten, dass die Stiftung der Gemeinnützigkeit verpflichtet ist. Damit hat sich auch Zugang zu entsprechenden Fördermitteln.

§ 3 Liegenschaften

¹ Die Liegenschaften der Stiftung dürfen ihrem Zweck gemäss § 2 nicht entfremdet werden.

² Bei der Veräusserung von Liegenschaften sollen diese primär im Baurecht und an andere gemeinnützige Wohnungsbau-träger, wie Genossenschaften oder Stiftungen abgegeben werden.

³ Dem Kanton Basel-Stadt steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagekosten. Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung anzumerken.

Kommentar

Mit dem Verbot der Zweckentfremdung wird sichergestellt, dass der Wohnraum ständig dem Stiftungszweck dient. Die Stiftung hat beispielsweise dafür zu sorgen, dass keine gewinnorientierte Untervermietung stattfindet. Für den Fall des Verkaufs einer Liegenschaft ist diese Grundsatzbestimmung zusätzlich gesichert, indem eine Veräusserung primär im Baurecht und an andere gemeinnützige Trägerschaften, wie Genossenschaften oder Stiftungen stattzufinden hat. Zusätzlich besteht auch ein limitiertes Vorkaufsrecht des Kantons, welches zu den Selbstkosten der betreffenden Liegenschaft ausgeübt werden kann.

II. ORGANISATION UND AUFSICHT

§ 4 Stiftungsorgane

¹ Die Organe der Stiftung sind:

- a) Der Stiftungsrat;
- b) die Geschäftsstelle;
- c) die Revisionsstelle.

Kommentar

Unter § 4 werden einleitend zum Kapitel Organisation und Aufsicht die Organe der Stiftung benannt. Es sind dies der Stiftungsrat, die Geschäftsstelle sowie die Revisionsstelle.

§ 5 Stiftungsrat

¹ Der Stiftungsrat besteht aus drei bis maximal fünf Mitgliedern und ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind, insbesondere:

- a) Erlass der ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesem Gesetz, insbesondere des Organisations-, Finanz-, Miet- und Fondreglements sowie der Richtlinien zur Mietzinsgestaltung;
- b) Genehmigung der Geschäftsplanung und des Budgets einschliesslich Investitionen;
- c) Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung;
- d) Wahl und Anstellung der Geschäftsführerin bzw. des Geschäftsführers;
- e) Festsetzung der Anstellungsbedingungen für das Personal der Geschäftsstelle;
- f) Regelung der Zeichnungsberechtigung und der Vertretung der Stiftung nach aussen;
- g) Aufsicht über die Geschäftsstelle;
- h) Genehmigung von Immobilien-Transaktionen.

² Die Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Regierungsrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt, wobei maximal zwei Wiederwahlen möglich sind. Der Stiftungsrat ist ausgewogen zusammen zu setzen, so dass er in seiner Gesamtheit alle für die Stiftung wesentlichen Kompetenzen abdeckt. Die Mitglieder des Stiftungsrats müssen für ihre Tätigkeit bei der Stiftung qualifiziert und in der Lage sein, die Aktivitäten der Stiftung selbständig zu beurteilen.

³ In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Regierungsrates und des Grossen Rates.

⁴ Kein Mitglied des Stiftungsrates darf der Geschäftsleitung angehören oder in anderer Funktion (insbesondere Aufträge, Mandate, Anstellungen) für die Stiftung tätig sein. Personen, die miteinander verheiratet sind, in eingetragener Partnerschaft oder in einem gefestigten Konkubinatsleben leben, im ersten oder zweiten Grad verwandt oder verschwägert sind, dürfen nicht gleichzeitig den Stiftungsorganen angehören.

⁵ Der Regierungsrat bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

⁶ Die Abberufung eines Stiftungsratsmitglieds aus dem Stiftungsrat durch den Regierungsrat aus wichtigen Gründen ist jederzeit möglich. Wichtige Gründe sind insbesondere gegeben, wenn das betreffende Mitglied die ihm obliegenden Verpflichtungen gegenüber der Stiftung verletzt oder zur ordnungsgemässen Ausübung seines Amtes nicht mehr in der Lage ist.

⁷ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats.

Kommentar

Absatz 1 umschreibt die Aufgaben des Stiftungsrates. Um die Strukturen schlank zu halten, besteht dieser aus drei bis maximal fünf Mitgliedern. Der Stiftungsrat ist das oberste leitende und strategisch wirkende Organ der Stiftung und stellt deren Handlungsfähigkeit sicher. Der Stiftungsrat soll ein aktives Organ sein. Aus diesem Grunde sind ihm relativ viele Aufgaben zugewiesen. Buchstabe a) hält fest, dass der Erlass aller die operative Tätigkeit der Stiftung im Detail bestimmenden Reglemente dem Stiftungsrat obliegt. Im Rahmen der obersten Leitung ist der Stiftungsrat zudem verantwortlich für die Aufsicht über die operative Geschäftsführung hinsichtlich der Erfüllung des Stiftungszwecks. Hierzu gehören namentlich auch die Überwachung der wirtschaftlichen und zielgerichteten Verwendung der eingesetzten Ressourcen und Mittel. Zu diesem Zweck hat der Stiftungsrat Geschäftsplanung und -budget sowie Geschäftsbericht und Jahresrechnung zu genehmigen (Buchstaben b) und c)). Zudem ist der Stiftungsrat Anstellungsbehörde für die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer und bestimmt die Anstellungsbedingungen für die Beschäftigten der Stiftung, insbesondere, ob es sich um ein öffentlich-rechtliches oder privatrechtliches Anstellungsverhältnis handelt (Buchstaben d) und e)). Weiter regelt der Stiftungsrat die Zeichnungsberechtigung und die Vertretung der Stiftung nach aussen (Buchstabe f)). Schliesslich obliegt die Aufsicht über die Geschäftsstelle dem Stiftungsrat und hat dieser einen Genehmigungsvorbehalt gegenüber Immobilien-Transaktionen (Buchstaben g) und h)).

Die Absätze 2 bis 6 betreffen die Wahl und Abberufung von Stiftungsratsmitgliedern. Gemäss dem Gewaltenteilungsprinzip ist die Steuerung der Verwaltung und der weiteren Träger öffentlicher Aufgaben dem Regierungsrat als leitender und oberster vollziehender Behörde vorbehalten (§§ 101 ff. KV). Deshalb sowie aufgrund der Funktion des Stiftungsrats als Bindeglied zwischen Stiftung und Regierungsrat ist es folgerichtig, dass die Mitglieder des Stiftungsrats und dessen Präsidentin beziehungsweise Präsident durch den Regierungsrat gewählt werden. Damit wird sichergestellt, dass der Regierungsrat geeignete Exponentinnen und Exponenten ernennen, diese bei wichtigen Gründen auch wieder abberufen und damit in die Verantwortung nehmen kann.

Um eine strikte Trennung zwischen der kantonalen Aufsicht und Oberaufsicht über die Stiftung zum einen und dem Stiftungsrat als Organ der Oberleitung und Aufsicht über die Geschäftsleitung zum anderen zu gewährleisten, sind Mitglieder des Regierungsrates und des Grossen Rates nicht in den Stiftungsrat wählbar. Würden Mitglieder des Regierungsrates oder des Grossen Rates im Stiftungsrat Einsitz nehmen, könnten diese ihre Aufsichtsfunktion mangels Unabhängigkeit nicht mehr wahrnehmen. Die hier verwendeten Unvereinbarkeitsregeln entsprechen den Public-

Corporate-Governance-Richtlinien des Kantons Basel-Stadt. *Um weiteren Interessenskonflikten vorzubeugen, wird auch festgehalten, dass die Mitglieder des Stiftungsrates weder der Geschäftsleitung angehören noch in anderer Funktion für die Stiftung tätig sein dürfen. Zudem dürfen Personen, die miteinander verheiratet sind, in eingetragener Partnerschaft oder einem gefestigtem Konkubinat leben, im ersten oder zweiten Grad verwandt oder verschwägert sind, nicht gleichzeitig den Stiftungsorganen angehören.*

Ferner ist der Regierungsrat für die Genehmigung der Entschädigung der Stiftungsratsmitglieder zuständig (Absatz 7).

§ 6 Geschäftsstelle

¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Sie steht unter der Leitung einer Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers.

² Die Kompetenzen und Aufgaben der Geschäftsstelle sind im Organisationsreglement festgelegt.

Kommentar

Für die operative Führung der Stiftung ist die Geschäftsstelle mit der Geschäftsführerin beziehungsweise dem Geschäftsführer zuständig. Um diesbezüglich eine ausreichende Flexibilität zu wahren, werden die Aufgaben und Kompetenzen der Geschäftsstelle und der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers im Organisationsreglement geregelt (§ 5 Abs. 1 lit. a) und nicht auf Gesetzebene verankert.

§ 7 Revisionsstelle

¹ Der Regierungsrat bestimmt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle.

² Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung und erstattet dem Stiftungsrat schriftlich über das Ergebnis ihrer Prüfung Bericht.

Kommentar

Wie privatrechtliche Stiftungen soll auch die vorliegende öffentlich-rechtliche Stiftung über eine externe Revisionsstelle verfügen. In Absatz 1 ist festgehalten, dass der Regierungsrat diese wählt. Die Kompetenzen der Finanzkontrolle des Kantons werden durch deren Bestellung nicht beeinträchtigt. Es steht dem Regierungsrat auch offen, die kantonale Finanzkontrolle selbst als Revisionsstelle einzusetzen.

§ 8 Aufsicht

¹ Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrats. Dieser überprüft insbesondere die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die zweckmässige Verwendung des Stiftungsvermögens.

² Der Regierungsrat nimmt Kenntnis vom Budget sowie vom Bericht der Revisionsstelle.

³ Der Regierungsrat genehmigt den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung und leitet diese zur Kenntnisnahme dem Grossen Rat weiter.

⁴ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigungen des Stiftungsrates sowie die vom Stiftungsrat gemäss § 5 Abs. 1 lit. a erlassenen Ausführungsreglemente.

⁵ Der Regierungsrat hat alle für die Aufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, einschliesslich betreffend allfälliger Personendaten.

Kommentar

Der Regierungsrat als leitende und oberste vollziehende kantonale Behörde hat die Zweckverfolgung zu überwachen, ohne aber in das operative Geschäft der Stiftung einzugreifen. Er hat zudem – beispielsweise durch die Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung

(Absatz 3) sowie des Finanz- und weiterer Reglemente (Absatz 4) – sicherzustellen, dass die Stiftung ihre eigene Substanz, die ihre Leistungsfähigkeit gewährleistet, erhält. Der Regierung müssen die zur Wahrnehmung ihrer Aufsichtsfunktion dienlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt und Auskünfte erteilt werden. Fallen darunter auch Personendaten, ist die Stiftung berechtigt, diese weiterzuleiten (Absatz 5).

§ 9 Oberaufsicht

¹ Dem Grossen Rat obliegt die Oberaufsicht.

² Der Grosse Rat nimmt Kenntnis vom Geschäftsbericht sowie der Jahresrechnung.

³ Die zuständigen Oberaufsichtskommissionen haben alle für die Oberaufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, sofern diesen nicht schwerwiegende private oder öffentliche Interessen entgegenstehen.

Kommentar

Gemäss § 90 KV obliegt dem Grossen Rat die Oberaufsicht über den Regierungsrat, die Verwaltung und die anderen Träger öffentlicher Aufgaben. Im Rahmen dieser Oberaufsicht nimmt der Grosse Rat den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung der Stiftung zur Kenntnis. Die Stiftung hat die Verfolgung des vom Grossen Rat in Ausübung seiner Gesetzgebungskompetenz umschriebenen Zwecks mit den ihr hierzu überlassenen Mitteln sicherzustellen und die ihr in diesem Zusammenhang übertragenen Aufgaben zu erfüllen.

III. FINANZEN

§ 10 Vermögen und Fremdkapital

¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen, Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons und Zuwendungen Dritter.

² Die Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen sind nicht zu verzinsen. Der Grosse Rat beschliesst über die Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen auf Antrag des Regierungsrates.

³ Die Freigabe der Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat.

⁴ Im Umfang der Einlagen des Kantons ist der Bestand des Stiftungsvermögens zu wahren. Solange die Stiftung keinen Vermögenszuwachs verzeichnen kann, darf das Stiftungsvermögen in Unterschreitung der Einlagen verwendet werden. In jedem Fall müssen die Einlagen zur Hälfte erhalten bleiben.

⁵ Die Stiftung kann Fremdkapital aufnehmen. Sie achtet auf ein angemessenes Verhältnis des Fremdkapitals zum Stiftungsvermögen.

⁶ Die Stiftung bildet einen Fonds zum Erwerb bzw. zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Antragstellerinnen und Antragstellern, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können. Der Grosse Rat beschliesst dazu ein Darlehen an die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt.

Kommentar

Absatz 1 weist auf die Finanzierung der Stiftung und ihrer Tätigkeiten hin. Die Errichtung einer Stiftung setzt die Widmung der zur Erreichung ihres Zwecks erforderlichen Mittel voraus. Dem Grossen Rat wird mit diesem Ratschlag deshalb beantragt, das Stiftungskapital seitens des Kantons Basel-Stadt zunächst mit einem nicht verzinslichen Betrag in der Höhe von 35 Millionen Franken zu dotieren (vgl. auch die Schlussbestimmungen). Die Einlage erfolgt als Beteiligung. Absatz 2 legt fest, dass die Einlagen, die zinsfrei erfolgen, vom Grossen Rat auf Antrag des Regierungsrates beschlossen werden. Die Einlage soll tranchenweise, gemäss dem Be-

darf der Stiftung für den Erwerb oder die Sanierung von Liegenschaften sowie für die Sicherstellung der Liquidität der Stiftung, ausbezahlt werden. Die Stiftung kann zu diesem Zweck bis zur beschlossenen Einlage von 35 Millionen Franken die Auszahlung der Mittel beim Kanton beantragen. Die Genehmigung der einzelnen Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat (Absatz 3). Weitere Beiträge des Kantons, zum Beispiel in Form von gezielten Abschreibungsbeiträgen für den gezielten Liegenschaftserwerb, sind nicht angedacht, sollen aber auch nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten finanziert sich die Stiftung vorab durch die laufenden Mietzinseinkünfte sowie Zuwendungen Dritter. So ist es vorstellbar, dass die Stiftung im Rahmen einer Schenkung oder einer letztwilligen Verfügung mit zur Erfüllung des Stiftungszwecks geeigneten Immobilien bedacht wird.

In Absatz 4 wird die Stiftung verpflichtet, im Umfange der Einlagen den Bestand des Stiftungsvermögens zu wahren. Um die Stiftung dennoch insbesondere in der Anfangsphase mit dem nötigen Handlungsspielraum auszustatten, ist es ihr erlaubt, temporär die Einlagen bis maximal zur Hälfte einzusetzen. Die Details betreffend den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Erhalt des Stiftungsvermögens sind vom Stiftungsrat im Finanzreglement zu regeln (vgl. § 5 Abs. 1 lit. a). Die Stiftung finanziert sich zudem aus Mietzinseinnahmen und aus Kapitalerträgen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons sowie Zuwendungen von Drittpersonen.

Zur Verfolgung ihres Zwecks kann die Stiftung selbstverständlich auch Fremdkapital (Hypotheken und Darlehen) aufnehmen (Absatz 5). Als gemeinnützige Wohnbauträgerin hat die Stiftung hierbei Zugang zu den Finanzierungsmöglichkeiten des Kantons und des Bundes (insbesondere Hypotheken der Emissionszentrale Gemeinnütziger Wohnbauträger EGW). In Bezug auf die Aufnahme von Fremdkapital achtet die Stiftung auf ein angemessenes Verhältnis des Fremdkapitals zum Stiftungsvermögen. Als angemessen gilt eine Kapitalstruktur vergleichbarer Wohnbauträger. In der Immobilienbranche allgemein wird von Sollwerten des Eigenkapitals von mindestens 20% ausgegangen.

In Absatz 6 ist ergänzend festgehalten, dass für die Unterstützung finanzschwacher Haushalte beim Erwerb bzw. der Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Fonds geschaffen wird. Dieser wird u.a. mit einem Darlehen des Kantons, welches durch den Grossen Rat beschlossen wird, geöffnet. Da einzelne Wohnbaugenossenschaften, wie beispielsweise die Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn), anstelle eines Anteilsschein andere Formen von Beteiligungen oder Darlehen vorsehen, sollen bei Bedarf auch diese finanziert werden können. Wie vorstehend ausgeführt, soll die Stiftung mit Mitteln aus dem Fonds in erster Linie Darlehen für finanzschwache Haushalte gewähren. Mit den Darlehen erwerben diese Anteilscheine von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In Ausnahmefällen kann die Stiftung mit den Mitteln aus dem Fonds auch selber Anteilscheine erwerben und den entsprechenden Wohnraum an finanzschwache Haushalte untervermieten.

§ 11 Bewirtschaftung

¹ Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.

² Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie langfristig die Fremd- und Eigenkapitalzinsen, die Unterhalts-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten, die weiteren notwendigen Aufwendungen, eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds sowie die Amortisation des Fremdkapitals decken.

³ Beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung (§ 5 Abs. 1 lit. a) orientiert sich der Stiftungsrat an der Kostenmiete.

Kommentar

Gemäss Absatz 1 ist die Stiftung kostendeckend zu führen. Absatz 2 legt dar, was unter kostendeckend zu verstehen ist. Demnach sind die Mietzinse so zu bemessen, dass sie langfristig die Fremd- und Eigenkapitalkosten, die Unterhalts- und Betriebskosten sowie die Amortisationen plus angemessene Einlagen in einen Erneuerungsfonds decken. Auch wenn die Einlage des Kantons zinslos gewährt wird, ist gemäss Absatz 2 eine Verzinsung der gesamten Anlagekosten möglich, einschliesslich des Eigenkapitals. Durch die Verzinsung des Eigenkapitals gewinnt die Stiftung

mehr Handlungsspielraum und kann mittelfristig ihr Portfolio ausbauen. Trotz (moderater) Verzinsung des Eigenkapitals sollen preisgünstige Mietzinse möglich sein, z.B. durch kompakte Grundrisse und einfache Wohnungsstandards. Der Stiftungsrat regelt die Einzelheiten der Mietzinsgestaltung. In der Summe über alle Wohnungen gilt die Kostenmiete. Die Mietzinse der einzelnen Wohnungen können jedoch über oder unter der Kostenmiete liegen. Dies würde der Stiftung beispielsweise ermöglichen, eine Solidaritätsabgabe von Haushalten mit mittleren Einkommen zu erheben oder einkommensschwachen Haushalten einen Mietzinsbonus zu gewähren. Um diesen Handlungsspielraum zu bewahren, hat sich der Stiftungsrat lediglich an der Kostenmiete zu „orientieren“.

IV. VERMIETUNGSVORSCHRIFTEN

§ 12 Vermietung

¹ Die Wohnungen werden vor allem an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen vermietet. Es ist zudem auf ein angemessenes Verhältnis zwischen ihren wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Mietzins zu achten.

² Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

³ Für die Vermietung von Gewerberaum werden in erster Linie kleine Unternehmen berücksichtigt.

⁴ Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter werden jährlich überprüft. Die Mieterinnen und Mieter haben zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung ihren steuerrechtlichen Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt zu nehmen.

Kommentar

Die Stiftung soll einer sozial verschiedenartigen, durchmischten Mieterschaft ein Zuhause bieten. Gemäss Absatz 1 sollen die Wohnungen in erster Linie Personen zugutekommen, die über kleine und mittlere Einkommen verfügen, wobei auch die Vermögenssituation zu berücksichtigen ist. Massgebend sind hierfür Einkommen und Vermögen aller in einem Haushalt lebenden Personen. Bezogen auf das einzelne Mietverhältnis ist auch sicherzustellen, dass Einkommen und Mietzins in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen, was bedeutet, dass bei der Vermietung darauf geachtet werden soll, dass der Mietzins der anzumietenden Wohnung in einem angemessenen Verhältnis zum Haushaltseinkommen steht. Allgemein empfohlen wird eine Mietzinsbelastung von maximal 30% aber nicht unter 20%. Gleichzeitig legt Absatz 2 dar, dass bei der Vermietung auf eine gute soziale Durchmischung zu achten ist und die Auswahl der Mieterinnen und Mieter diskriminierungsfrei erfolgt.

Die Tätigkeit der Stiftung soll nicht zu einer Verdrängung des Gewerbes führen. Daher wird in Absatz 3 darauf hingewiesen, dass Gewerberäumlichkeiten weiterhin an KMUs vermietet werden sollen.

Vor dem Hintergrund, dass der Wohnraum in erster Linie Personen mit kleinem oder mittlerem Einkommen und Vermögen zu Gute kommen soll, hält Absatz 4 fest, dass die Einkommens- und Vermögenssituation der Mieterinnen und Mieter jährlich überprüft wird. Dies ermöglicht es dem Stiftungsrat, die Mietverhältnisse in regelmässigen Abständen den Einkommens- und Vermögensverhältnissen der Mieterinnen und Mieter anzupassen. Zudem ist sicherzustellen, dass die Mieterinnen und Mieter ihren steuerlichen Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt haben.

§ 13 Belegung

¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

² Die Zahl der Zimmer einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten.

³ Massgebend sind jene Personen, welche die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und dort dementsprechend ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

Kommentar

Die Stiftung soll möglichst vielen Menschen ein Zuhause bieten können. Daher wird in Absatz 1 festgehalten, dass die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Um dies zu erreichen, werden in Absatz 2 entsprechende Belegungsvorschriften statuiert. Diese sollen nicht nur beim Abschluss des Mietvertrags, sondern während seiner ganzen Dauer gelten. Für den Regelfall wird hier eine Belegung vorgesehen, die im gemeinnützigen Wohnungsbau weitverbreitet ist: Die Zimmerzahl darf die Zahl der Personen, die in der Wohnung leben, um höchstens eins überschreiten. Massgebend sind jene Personen, welche in der fraglichen Wohnung ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben (Absatz 3).

Der Grundsatz gemäss Absatz 1 und der als Regelfall formulierte Absatz 2 lassen aber die Berücksichtigung von Sonderfällen zu. Das Mietreglement (vgl. § 14) kann Ausnahmen definieren, zum Beispiel wenn getrennt lebende Eltern sich die Kinderbetreuung weitgehend aufteilen. Auch soll das Mietreglement klären, welche Massnahmen bei Unterbelegung zu treffen sind, wie beispielsweise ein Umzug in eine kleinere Wohnung, Solidaritätsabgabe oder Kündigung nach Übergangsfrist.

§ 14 Mietreglement

¹ Das vom Stiftungsrat zu erlassende Mietreglement bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

² Die Bestimmungen des Mietreglements sind Bestandteil der Mietverhältnisse.

³ Die Mieterinnen und Mieter haben den Nachweis jährlich zu erbringen, dass sie die festgelegten Kriterien erfüllen. Wird der Nachweis nicht erbracht oder erfüllt, werden geeignete Massnahmen ergriffen.

Kommentar

Absatz 1 hält fest, dass der Stiftungsrat in einem Mietreglement, welches durch den Regierungsrat zu genehmigen ist, die in den § 12 und 13 statuierten Vermietungs- und Belegungsgrundsätze auszuführen hat. Dabei gilt es für den Stiftungsrat, die Grundsätze dem Stiftungszweck entsprechend in greifbare und handhabbare Regeln umzusetzen, die mit vertretbarem Aufwand vollzogen werden können. Die Bestimmungen bilden Bestandteil der Mietverhältnisse (Absatz 2) und müssen für die Mieterinnen und Mieter verständlich und nachvollziehbar sein, was wiederum nach einfachen und nachvollziehbaren Regeln verlangt.

Die Einhaltung der Vermietungskriterien gilt nicht nur bei Erstbezug, sondern auch während des laufenden Mietverhältnisses, und soll periodisch überprüft werden können. Um den Verwaltungsaufwand für die Kontrolle gering zu halten, ist es gemäss Absatz 3 Sache der Mieterinnen und Mieter, den Nachweis zu erbringen, dass sie die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Im Mietreglement sind auch die Massnahmen bei Nichteinhaltung der Kriterien aufzuzählen: Ersatzangebot, Erhebung einer Solidaritätsabgabe respektive Wegfall des Mietzinsbonus und als Ultima Ratio die Kündigung. Es sind Massnahmen, welche u.a. auch bei Wohnbaugenossenschaften verbreitet sind.

§ 15 Fondsreglement

¹ Das vom Stiftungsrat zu erlassende Fondsreglement bestimmt das Nähere zum Fonds gemäss § 10 Abs. 6 und regelt insbesondere die Grundsätze und Voraussetzungen für den Erwerb von Anteilscheinen bzw. die Gewährung der Finanzierung an die Antragstellerinnen und Antragsteller. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Kommentar

Der Stiftungsrat erlässt ein Fondsreglement, welches durch den Regierungsrat zu genehmigen ist. Dieses regelt die Verwaltung des in § 10 Abs. 6 neu geschaffenen Fonds. Dabei gilt es für den Stiftungsrat, den Fonds dem Stiftungszweck entsprechend umzusetzen, so dass die Verwaltung des Fonds mit vertretbarem Aufwand vollzogen werden kann. Im Fondsreglement sind insbesondere die Eckwerte des Erwerbs von Anteilscheinen bzw. der Gewährung der Finanzierung von Anteilscheinen, die zu erfüllenden Voraussetzungen (inkl. sich allenfalls stellender Haftungsfragen), die Verzinsung, die Rückzahlungsmodalitäten sowie allfällig notwendige Sicherheiten festzulegen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 16 Errichtung

¹ Die Stiftung erlangt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eigene Rechtspersönlichkeit.

² Der Kanton widmet mit Beschluss des Grossen Rates für die Errichtung eine Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken.

Kommentar

Mit der Wirksamkeit des vorliegenden Gesetzes wird die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt ohne Weiteres geschaffen. Für die Erlangung der Rechtspersönlichkeit sind keine weiteren Rechtsschritte erforderlich. Auch der Eintrag in das Handelsregister hat rein deklaratorischen Charakter. Anders als bei den privatrechtlichen Stiftungen ist die Vermögenswidmung für die Errichtung selbst nicht konstitutiv. Der Titel «Errichtung» bietet sich aber an, die Höhe der ersten Einlage des Kantons ziffernmässig aufzuführen.

§ 17 Auflösung

¹ Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel zu. Es ist zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Mietverhältnisse bleiben nach Möglichkeit unverändert bestehen.

Kommentar

Sollte der Grosse Rat die der Stiftung zugrunde liegenden Bestimmungen aufheben, wird mit § 16 klar gemacht, dass das Stiftungsvermögen im Zuge der Auflösung der Einwohnergemeinde der Stadt Basel übertragen wird. Der Liquidationserlös ist weiterhin zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden. Damit soll im Vorhinein sichergestellt sein, dass der Zugang zu zahlreichen Finanzierungsmöglichkeiten nicht verwehrt wird. Auch sollen die bestehenden Mietverhältnisse nach Möglichkeit unverändert weiter geführt werden.

9. Ausgabenbeschluss für eine Rahmenausgabenbewilligung

Wie in Kapitel 4 erläutert, ist die vom Grossen Rat beschlossene Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots vom 5. Juni 2013 (GRB Nr. 13/23/03G, I. Gegenvorschlag Ziffer 3) mittlerweile verfallen und muss durch den Grossen Rat nochmals beschlossen werden, wenn dieses Instrument weiterhin eingesetzt werden können soll. Da in den nächsten Jahren grössere Arealentwicklungen anstehen (Areale in Transformation) und ein ausgewiesener Bedarf an preisgünstigem Wohnraum besteht, soll die Rahmenausgabenbewilligung weitergeführt werden. Dabei erachtet es der Regierungsrat als sinnvoll, dass die Rahmenausgabenbewilligung künftig auch für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen zugunsten des Baus von preisgünstigen Wohnungen verwendet werden können soll.

Entsprechend beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, folgendem Ausgabenbeschluss zuzustimmen:

Für Investitionsbeiträge für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG oder für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Kantons für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wird eine Rahmenausgabenbewilligung von CHF 20'000'000 zu Lasten des Investitionsbereichs Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur beschlossen.

10. Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Umsetzung der Initiative „Recht auf Wohnen“ verbundenen Massnahmen bringen folgende finanziellen Auswirkungen mit sich:

- Der Ratschlag zur Einführung der öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung erfordert eine Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken. Die Einlage erfolgt tranchenweise nach Bedarf (Abruf bei konkreten Investitionsvorhaben) und wird über die Investitionsrechnung des Kantons verbucht. Sollten zur Erfüllung des Stiftungszweckes weitere Beiträge des Kantons notwendig sein, wären diese separat zu beantragen und zu genehmigen.
- Die Implementierung der präzisierten Auflage betreffend soziale Durchmischung sowie in begrenztem Umfang auch die regierungsrätliche Aufsicht und Steuerung der Stiftung erfordert zusätzliche Personalmittel in Höhe von insgesamt 0.2 FTE im Präsidentsdepartement (Kantons- und Stadtentwicklung), was Personalkosten von rund 36'000 Franken jährlich entspricht. Die Implementierung der präzisierten Auflage zur sozialen Durchmischung erfordert jeweils die Formulierung von Vorgaben bei den Bauprojekten der Wohngenossenschaften, wenn dieses im Sinne von §§ 11-13 des WRFG gefördert werden. Zurzeit sind 1'200 Wohnungen der Wohngenossenschaften in Bau oder Planung, bis 2035 sollen es rund 3'000 Wohnungen sein. Dabei müssen die Auflagen zur sozialen Durchmischung (insbesondere hinsichtlich Einkommen und Vermögen) fallspezifisch formuliert und ausgehandelt werden. Sie müssen sich an das jeweilige Wohnumfeld und die Zielgruppe (z.B. Familien, ältere Bevölkerung) anpassen. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass der Beitrag aller geförderten Wohnbauträger zur sozialen Durchmischung angemessen ist.
- Für die Errichtung eines Fonds zum Erwerb / zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von finanzschwachen Haushalten soll der Kanton ein Darlehen von insgesamt 1.8 Mio. Franken beisteuern, von dem über 5 Jahre jährlich 360'000 Franken ausbezahlt wird (vgl. Kapitel 7.6.1). Das Darlehen wird zu Vorzugsbedingungen gewährt, die konkreten Darlehenskonditionen wie Laufzeit, Rückzahlbarkeit oder Verzinsung sind noch festzulegen. Tragen private Organisationen im ähnlichen Umfang dazu bei, wäre der Fonds nach 5 Jahren mit insgesamt 3.5 Mio. Franken dotiert, womit 550-600 Haushalte bei der Finanzierung von Anteilscheinen, anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter unterstützt werden könnten. Dies entspricht rund 5% aller in Genossenschaftswohnungen wohnenden Haushalte.

Für die Verwaltung und die Administration (Gesuchsbearbeitung, Ausstellung der Verträge, Reporting) müssen zusätzliche Kosten pro Fall veranschlagt werden. Es wird von 500 Franken pro erworbenem/finanziertem Anteilschein respektive Darlehen ausgegangen. Pro Jahr fallen somit rund 50'000 Franken für Verwaltung und Administration an. Die Kosten von 50'000 Franken pro Jahr werden zumindest für die Pilotphase von 5 Jahren als Staatsbeitrag durch den Kanton übernommen.

- Die beantragte Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots und den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen zugunsten des Baus von preisgünstigen Wohnungen beläuft sich auf 20 Millionen Franken. Dabei handelt es sich um eine inhaltliche Erweiterung in gleicher Höhe einer vom Grossen Rat am 5. Juni 2013 beschlossenen Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots (vgl. GRB Nr. 13/23/03G, I. Gegenvorschlag Ziffer 3), welche nie in Anspruch genommen worden und verfal-

len ist. Die neu beantragte Rahmenausgabenbewilligung gilt künftig auch für Käufe, die der Kanton zur Eigenerstellung von preisgünstigen Wohnungen tätigt. Die Rahmenausgabenbewilligung soll unabhängig von der Inkraftsetzung des Gesetzes über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt gelten.

Weitere bereits durch den Regierungsrat beschlossene Massnahmen stehen ebenfalls in Zusammenhang mit den Zielsetzungen der Initiative „Recht auf Wohnen“ und bringen folgende finanziellen Auswirkungen mit sich:

- Das Wohnbauprogramm „1'000+“ im Finanzvermögen wurde vom Regierungsrat bereits im September 2019 beschlossen. Es benötigt ein Investitionsvolumen von kumuliert bis 2035 geschätzten 415 Millionen Franken. Diese zusätzlichen Investitionen haben keine Auswirkungen auf die Nettoschuldenquote, da mit den Investitionen auch das Finanzvermögen im gleichen Umfang ansteigt. Aus den Investitionen des Programms „1'000+“ werden jährlich wiederkehrende Mieterträge in der Höhe von geschätzten 12.45 Mio. Franken pro Jahr im Finanzvermögen entstehen. Gleichzeitig benötigt die Umsetzung zusätzliche Stellen (Erhöhung des Headcount-Plafonds), welche laufend im Rahmen der jährlichen Budgetprozesse beantragt werden. Mit Erreichung des Ziels „1'000+“ wird die Erhöhung voraussichtlich 8.3 FTE betragen, was Personalkosten von rund 1.49 Mio. Franken pro Jahr entspricht.
- Der Ausbau des Auftrags an die IG Wohnen für die offene Wohnberatung und die Wohnungsvermittlung inklusive Wohnbegleitung von Sozialhilfebeziehenden wurde vom Regierungsrat bereits im September 2018 beschlossen und galt bereits für das Jahr 2019. Entsprechend sind die Mittel bereits im Budget der Sozialhilfe eingestellt. Eine Fortführung beziehungsweise Anpassung der Leistungsvereinbarung ab 2021 hat keine weiteren finanziellen Auswirkungen. Das im Budget der Sozialhilfe eingestellte Kostendach wird nicht verändert.
- Die Durchführung des Pilotprojekts „Housing First“ und des Pilotbetriebs einer zentralen Anlaufstelle für niederschwelliges Wohnen wurden vom Regierungsrat im Juli 2019 beschlossen. Es werden jährliche Kosten in der Höhe von gesamthaft 150'000 Franken veranschlagt. Die Pilotphase dauert von 2020 bis 2023. Der Betrag für 2020 ist im Budget der Sozialhilfe eingestellt. Über die notwendigen Vorgabenerhöhungen für die Jahre 2021 und 2022 wird im Rahmen des Budgetprozesses 2021 entschieden. Ende 2021 werden die beiden Projekte evaluiert, bevor mit den Erkenntnissen über eine Übernahme in den Regelbetrieb entschieden wird.
- Für das Pilotprojekt Koordinationsstelle prekäre Wohnverhältnisse bewilligte der Regierungsrat im März 2019 Ausgaben in der Höhe 240'000 Franken für die Jahre 2020 bis 2022 (80'000 Franken pro Jahr).

11. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

Eine Regulierungsfolgenabschätzung ist nicht relevant. Durch das neu zu schaffende Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt resultiert keine direkte (z.B. Kosten, Berichtspflichten, Auflagen) oder indirekte (z.B. Verschlechterung der Standortqualität) negative Betroffenheit für die Wirtschaft und andere Unternehmungen.

12. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat, den Entwurf des Gesetzes über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt anzunehmen.

Des Weiteren beantragen wir, den nachstehenden Beschlussentwürfen betreffend die Ersteinlage in die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum und betreffend die Errichtung eines Fonds zur Fi-

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte sowie für den Ausgabenbeschluss für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG oder für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Kantons für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschlüsse

Grossratsbeschluss

Umsetzung der Initiative „Recht auf Wohnen“

**Ersteinlage in die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum
und**

**Errichtung eines Fonds zur Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen
des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte**

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf § 11 Abs 2 lit. c Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und nach
Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum
eingeben] sowie in den Bericht der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben],

beschliesst:

1. Für die Errichtung der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt wird eine Einlage in das Stiftungsvermögen in der Höhe von Fr. 35 Mio. bewilligt.
2. Für die Errichtung eines Fonds zum Erwerb bzw. zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Haushalten, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können, wird ein Darlehen von Fr. 1.8 Mio. bewilligt.

II.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

Grossratsbeschluss

Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken

Ausgabenbeschluss für eine Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG oder für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Kantons für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum.

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf § 11 Abs 2 lit. c Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005 und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] sowie in den Bericht der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben],

beschliesst:

I.

Für Investitionsbeiträge für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots gemäss § 13 Abs. 2 WRFG oder für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Kantons für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wird eine Rahmenausgabenbewilligung von Fr. 20 Mio. zulasten des Investitionsbereichs Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur bewilligt.

II.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er untersteht dem Referendum.

Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG)

Vom [Datum]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf § 11 Abs. 2 lit. c der Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005¹⁾ und nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] sowie in den Bericht der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben],

beschliesst:

I.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Rechtsnatur und Haftung

¹ Die «Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Basel.

² Die Stiftung ist im Handelsregister eingetragen.

³ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

§ 2 Zweck

¹ Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.

² Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung im Kanton Basel-Stadt:

- a) Liegenschaften;
- b) Baurechte als Baurechtsnehmerin und Baurechtsnehmer oder als Baurechtsgeberin und Baurechtsgeber;
- c) Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.

³ Die Stiftung kann Anteile oder andere Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Antragstellerinnen und Antragstellern, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können, erwerben oder finanzieren.

⁴ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

§ 3 Liegenschaften

¹ Die Liegenschaften der Stiftung dürfen ihrem Zweck gemäss § 2 nicht entfremdet werden.

² Bei der Veräusserung von Liegenschaften sollen diese primär im Baurecht und an andere gemeinnützige Wohnungsbauträger, wie Genossenschaften oder Stiftungen abgegeben werden.

³ Dem Kanton Basel-Stadt steht hinsichtlich der Liegenschaften der Stiftung ein unbefristetes, limitiertes und übertragbares Vorkaufsrecht zu. Der Vorkaufspreis entspricht den Anlagelkosten. Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch zulasten jeder einzelnen Liegenschaft der Stiftung anzumerken.

II. Organisation und Aufsicht

§ 4 Stiftungsorgane

¹ Die Organe der Stiftung sind:

- a) Der Stiftungsrat;
- b) die Geschäftsstelle;
- c) die Revisionsstelle.

§ 5 Stiftungsrat

¹ Der Stiftungsrat besteht aus drei bis maximal fünf Mitgliedern und ist das oberste leitende Organ der Stiftung. Er nimmt alle Aufgaben wahr, die keinem anderen Organ zugewiesen sind, insbesondere:

¹⁾ SG 111.100

- a) Erlass der ausführenden und ergänzenden Bestimmungen zu diesem Gesetz, insbesondere des Organisations-, Finanz-, Miet- und Fondsreglements sowie der Richtlinien zur Mietzinsgestaltung;
- b) Genehmigung der Geschäftsplanung und des Budgets einschliesslich Investitionen;
- c) Genehmigung des Geschäftsberichts und der Jahresrechnung;
- d) Wahl und Anstellung der Geschäftsführerin bzw. des Geschäftsführers;
- e) Festsetzung der Anstellungsbedingungen für das Personal der Geschäftsstelle;
- f) Regelung der Zeichnungsberechtigung und der Vertretung der Stiftung nach aussen;
- g) Aufsicht über die Geschäftsstelle;
- h) Genehmigung von Immobilien-Transaktionen.

² Die Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Regierungsrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt, wobei maximal zwei Wiederwahlen möglich sind. Der Stiftungsrat ist ausgewogen zusammen zu setzen, so dass er in seiner Gesamtheit alle für die Stiftung wesentlichen Kompetenzen abdeckt. Die Mitglieder des Stiftungsrats müssen für ihre Tätigkeit bei der Stiftung qualifiziert und in der Lage sein, die Aktivitäten der Stiftung selbständig zu beurteilen.

³ In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Regierungsrates und des Grossen Rates.

⁴ Kein Mitglied des Stiftungsrates darf der Geschäftsleitung angehören oder in anderer Funktion (insbesondere Aufträge, Mandate, Anstellungen) für die Stiftung tätig sein. Personen, die miteinander verheiratet sind, in eingetragener Partnerschaft oder in einem gefestigten Konkubinat leben, im ersten oder zweiten Grad verwandt oder verschwägert sind, dürfen nicht gleichzeitig den Stiftungsorganen angehören.

⁵ Der Regierungsrat bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

⁶ Die Abberufung eines Stiftungsratsmitglieds aus dem Stiftungsrat durch den Regierungsrat aus wichtigen Gründen ist jederzeit möglich. Wichtige Gründe sind insbesondere gegeben, wenn das betreffende Mitglied die ihm obliegenden Verpflichtungen gegenüber der Stiftung verletzt oder zur ordnungsgemässen Ausübung seines Amtes nicht mehr in der Lage ist.

⁷ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats.

§ 6 Geschäftsstelle

¹ Die Geschäftsstelle vollzieht die Beschlüsse des Stiftungsrats und sorgt für den ordnungsgemässen Betrieb der Stiftung. Sie steht unter der Leitung einer Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers.

² Die Kompetenzen und Aufgaben der Geschäftsstelle sind im Organisationsreglement festgelegt.

§ 7 Revisionsstelle

¹ Der Regierungsrat bestimmt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle.

² Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung und erstattet dem Stiftungsrat schriftlich über das Ergebnis ihrer Prüfung Bericht.

§ 8 Aufsicht

¹ Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrats. Dieser überprüft insbesondere die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die zweckmässige Verwendung des Stiftungsvermögens.

² Der Regierungsrat nimmt Kenntnis vom Budget sowie vom Bericht der Revisionsstelle.

³ Der Regierungsrat genehmigt den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung und leitet diese zur Kenntnisnahme dem Grossen Rat weiter.

⁴ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigungen des Stiftungsrates sowie die vom Stiftungsrat gemäss § 5 Abs. 1 lit. a erlassenen Ausführungsreglemente.

⁵ Der Regierungsrat hat alle für die Aufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, einschliesslich betreffend allfälliger Personendaten.

§ 9 Oberaufsicht

¹ Dem Grossen Rat obliegt die Oberaufsicht.

² Der Grosse Rat nimmt Kenntnis vom Geschäftsbericht sowie der Jahresrechnung.

³ Die zuständigen Oberaufsichtskommissionen haben alle für die Oberaufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, sofern diesen nicht schwerwiegende private oder öffentliche Interessen entgegenstehen.

III. Finanzen

§ 10 Vermögen und Fremdkapital

¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen, Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons und Zuwendungen Dritter.

² Die Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen sind nicht zu verzinsen. Der Grosse Rat beschliesst über die Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen auf Antrag des Regierungsrates.

³ Die Freigabe der Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat.

⁴ Im Umfang der Einlagen des Kantons ist der Bestand des Stiftungsvermögens zu wahren. Solange die Stiftung keinen Vermögenszuwachs verzeichnen kann, darf das Stiftungsvermögen in Unterschreitung der Einlagen verwendet werden. In jedem Fall müssen die Einlagen zur Hälfte erhalten bleiben.

⁵ Die Stiftung kann Fremdkapital aufnehmen. Sie achtet auf ein angemessenes Verhältnis des Fremdkapitals zum Stiftungsvermögen.

⁶ Die Stiftung bildet einen Fonds zum Erwerb bzw. zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen oder Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Antragstellerinnen und Antragstellern, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können. Der Grosse Rat beschliesst dazu ein Darlehen an die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt.

§ 11 Bewirtschaftung

¹ Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.

² Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie langfristig die Fremd- und Eigenkapitalzinsen, die Unterhalts-, Instandsetzungs- und Verwaltungskosten, die weiteren notwendigen Aufwendungen, eine angemessene Einlage in den Erneuerungsfonds sowie die Amortisation des Fremdkapitals decken.

³ Beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung (§ 5 Abs. 1 lit. a) orientiert sich der Stiftungsrat an der Kostenmiete.

IV. Vermietungsvorschriften

§ 12 Vermietung

¹ Die Wohnungen werden vor allem an Personen mit kleinen und mittleren Einkommen und Vermögen vermietet. Es ist zudem auf ein angemessenes Verhältnis zwischen ihren wirtschaftlichen Verhältnissen und dem Mietzins zu achten.

² Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.

³ Für die Vermietung von Gewerberaum werden in erster Linie kleine Unternehmen berücksichtigt.

⁴ Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Mieterinnen und Mieter werden jährlich überprüft. Die Mieterinnen und Mieter haben zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung ihren steuerrechtlichen Wohnsitz im Kanton Basel-Stadt zu nehmen.

§ 13 Belegung

¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

² Die Zahl der Zimmer einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten.

³ Massgebend sind jene Personen, welche die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und dort dementsprechend ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.

§ 14 Mietreglement

¹ Das vom Stiftungsrat zu erlassende Mietreglement bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

² Die Bestimmungen des Mietreglements sind Bestandteil der Mietverhältnisse.

³ Die Mieterinnen und Mieter haben den Nachweis jährlich zu erbringen, dass sie die festgelegten Kriterien erfüllen. Wird der Nachweis nicht erbracht oder erfüllt, werden geeignete Massnahmen ergriffen.

§ 15 Fondsreglement

¹ Das vom Stiftungsrat zu erlassende Fondsreglement bestimmt das Nähere zum Fonds gemäss § 10 Abs. 6 und regelt insbesondere die Grundsätze und Voraussetzungen für den Erwerb von Anteilscheinen bzw. die Gewährung der Finanzierung an die Antragstellerinnen und Antragsteller. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.

V. Schlussbestimmungen

§ 16 Errichtung

¹ Die Stiftung erlangt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eigene Rechtspersönlichkeit.

² Der Kanton widmet mit Beschluss des Grossen Rates für die Errichtung eine Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken.

§ 17 Auflösung

¹ Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel zu. Es ist zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Mietverhältnisse bleiben nach Möglichkeit unverändert bestehen.

II. Änderung anderer Erlasse

Keine Änderung anderer Erlasse.

III. Aufhebung anderer Erlasse

Keine Aufhebung anderer Erlasse.

IV. Schlussbestimmung

Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt das Datum des Inkrafttretens.

[Behörde]

[Funktion 1]

[NAME 1]

[Funktion 2]

[NAME 2]

