



An den Grossen Rat

20.0183.02

Bau- und Raumplanungskommission
Basel, 11. Dezember 2020

Kommissionsbeschluss vom 11. Dezember 2020

Bericht der Bau- und Raumplanungskommission

zum

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

sowie

Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission

Inhalt

1	Begehren	3
2	Ausgangslage	3
3	Auftrag und Vorgehen	4
4	Kommissionsberatung	4
4.1	Allgemeine Einschätzung	4
4.2	Ersteinlage in die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum und Errichtung eines Fonds zur Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte	4
4.3	Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken.....	5
4.4	Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt	6
4.5	Abweichungen vom regierungsrätlichen Vorschlag	7
4.5.1	§ 2 Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 5: Zweck.....	7
4.5.2	§ 5 Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 3: Stiftungsrat	8
4.5.3	§ 10 Absatz 3 und Absatz 6: Vermögen und Kapital.....	9
4.5.4	§ 12 Absatz 5: Vermietung	9
4.5.5	Anregungen der WAK, welchen die BRK nicht folgt	9
5	Anträge der BRK	10

Beilagen:

Entwurf Grossratsbeschlüsse

Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission

Synopse zum Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

1 Begehren

Der Regierungsrat beantragt, mit dem Ratschlag 20.0183.01 vom 18. März 2020 der Schaffung eines 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

In den vergangenen Jahren ist es für Haushalte mit geringem Einkommen zunehmend schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden, da Wohnungen im Tiefpreissegment kaum neu vermietet werden. Mittlerweile erhalten über 17'000 Haushalte im Kanton Basel-Stadt Mietzinszuschüsse im Rahmen der Sozialhilfe (ca. 5'300 Haushalte), Ergänzungsleistungen (rund 10'000 Haushalte) oder der Familienmietzinsbeiträge (rund 2'200 Haushalte). Dies entspricht etwa 17 Prozent aller Haushalte im Kanton oder 20 Prozent aller Mietshaushalte bei insgesamt 83'000 Miet- und Genossenschaftswohnungen.

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

Aus ihren Zielen kann kein justiziables Recht abgeleitet werden, 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. Dieses begründet keinen über eine Minimalhilfe hinausgehenden Anspruch. Verfassungsrechtlich geboten ist, was für ein menschenwürdiges Dasein unabdingbar ist.

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.

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 detaillierten Ausführungen sind dem Ratschlag 20.0183.01 zu entnehmen.

3 Auftrag und Vorgehen

Der Grosse Rat hat der Bau- und Raumplanungskommission (BRK) den Ratschlag Nr. 20.0183.01 am 22. April 2020 zur Beratung überwiesen. Die Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK) hat einen Mitbericht verfasst und am 12. Oktober 2020 beschlossen. Die BRK ist auf den Ratschlag eingetreten und hat diesen an fünf Sitzungen beraten, wobei die ersten beiden Sitzungen gemeinsam mit der WAK durchgeführt wurden. An der Beratung haben seitens des Präsidentsdepartements (PD) die Departementsvorsteherin, der Abteilungsleiter Kantons- und Stadtentwicklung und die Leiterin Wohnraumentwicklung teilgenommen. Im Rahmen der Beratungen liessen sich die beiden Kommissionen von Vertretern des Initiativkomitees, der Genossenschaft Mietshäuser Syndikat, der Stiftung Habitat, der Stiftung PWG sowie der CMS informieren.

4 Kommissionsberatung

4.1 Allgemeine Einschätzung

Die BRK war sich nach den Anhörungen mit den Vertretern des PD sowie der unter «3. Auftrag und Vorgehen» genannten Institutionen im Grundsatz schnell einig, dass der ausgearbeitete Ratschlag auf fundierten Kenntnissen des Marktes, der Gegebenheiten der Stadt Basel sowie unter Zuziehen von im Bereich genossenschaftlichem und preisgünstigem Wohnen führenden Schweizer Institutionen beruht. Die BRK dankt an dieser Stelle der guten Vorarbeit der involvierten verwaltungsinternen Stellen. Teile der BRK weisen jedoch darauf hin, dass mit vorliegendem Ratschlag nur Teile der Initiative umgesetzt werden und dieser nur ein erster Schritt hin zu bedarfsgerechtem Wohnen im Kanton Basel-Stadt sein könne.

Die aus den Anhörungen gewonnenen Erkenntnisse, welche zu Änderungsanträgen der BRK geführt haben, werden in den nachfolgenden Unterkapiteln abgebildet.

4.2 Ersteinlage in die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum und Errichtung eines Fonds zur Finanzierung von Anteilscheinen von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus für finanzschwache Haushalte

Die BRK war grossmehrheitlich zunächst der Ansicht (8:1 Stimmen bei drei Enthaltungen), dass es sinnvoll wäre, der Stiftung als Ersteinlage Sacheinlagen von mindestens 5 Mio. Franken zu gewähren. Diese 5 Mio. Franken sollten Teil der 35 Mio. Franken sein, welche die Stiftung als Startkapital vom Kanton erhalten soll.

Hintergrund der Überlegung war, dass die Stiftung anfänglich nicht in der Lage sein wird, Liegenschaften selbst zu bauen, sondern lediglich als Käufer auf dem Markt auftreten wird. Da der Basler Immobilienmarkt nur wenige Liegenschaften aufweist, welche sich für die Stiftung zum Kauf eignen, besteht die Gefahr, dass die Stiftung in den ersten Jahren nur auf dem Papier bestehen wird. Zudem wird die Stiftung dem Wettbewerb auf dem freien Markt ausgesetzt sein. Die BRK kam daher zum Schluss, dass die Stiftung im Sinne einer Starthilfe entweder Legate oder Liegenschaften vom Kanton braucht, welche zum Anlagewert übernommen werden können.

Auf Anfrage der BRK, hat die IBS von einem solchem Vorhaben abgeraten. Begründet wurde das damit, dass eine Sacheinlage von Liegenschaften des Finanzvermögens in die neue Stiftung die Menge an preisgünstigen Wohnungen im Kanton Basel-Stadt nicht vermehrt. Das dazu benötigte Kapital könne von der Stiftung sinnvoller eingesetzt werden. Zudem könnte mit den 5 Mio. Franken ein bewohntes Mehrfamilienhaus im preisgünstigen Bereich mit ca. 15 vermieteten Wohnungen erworben werden. Die Fluktuation von bewohnten Liegenschaften beträgt im Schnitt 7-9 Prozent im Jahr. Bei einer Fluktuation von 9 Prozent werden somit lediglich zwischen 1-2 Wohnungen pro Jahr zur Vermietung durch die Stiftung frei.

Aufgrund dieser Einschätzung der IBS entschloss sich die BRK, auf eine verpflichtende Mindesteinlage von 5 Mio. Franken zu verzichten. Es soll dem Kanton jedoch künftig möglich sein, Immobilien in die Stiftung einzubringen, sofern sich geeignete Objekte in ihrem Eigentum befinden.

Die BRK beschliesst einstimmig nachstehende Formulierung der ersten Ziffer des ersten Grossratsbeschlusses:

Für die Errichtung der Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt wird eine Einlage in das Stiftungsvermögen in der Höhe von Fr. 35 Mio. bewilligt, wobei Sacheinlagen in Form von Liegenschaften oder Baurechten zulässig sind.

4.3 Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken

Für die BRK ist die Rahmenausgabenbewilligung im Grundsatz unbestritten. Der Umstand, dass es diese in der Vergangenheit mit einem leicht anderen Zweck schon gab und nicht oder kaum beansprucht worden ist, wurde zum Anlass genommen, das PD zu fragen, welche neuen Ansätze es gibt, damit die 20 Mio. Franken künftig zweckgemäss genutzt werden.

Das PD gab daraufhin die schriftliche Auskunft, dass die vom Grossen Rat beschlossene Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken zugunsten des gemeinnützigen Wohnraumangebots vom 5. Juni 2013 es ermöglichen sollte, dass durch den Kanton am Markt erworbene Grundstücke den Genossenschaften im Baurecht zu Konditionen abgegeben werden können, die ein preisgünstiges Wohnraumangebot ermöglichen. Gemäss PD musste davon kein Gebrauch gemacht werden, da der Kanton genügend geeignete Grundstücke zu Preisen erwerben konnte, die keinen Abschreiber zu Gunsten des preisgünstigen Wohnraums erforderlich machten. Mittlerweile haben die Genossenschaften jedoch an Dynamik zugelegt, so dass sie weitere grössere Wohnbauprojekte in Angriff nehmen können.

Auch soll auf den insgesamt 113 Hektaren umfassenden Arealen in Transformation mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum entstehen. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, dass der Kanton genügend Spielraum zur Verfügung hat, um marktkonforme Preise zahlen und den Genossenschaften gleichzeitig attraktive Baurechtskonditionen anbieten zu können. Zudem soll die neue Rahmenausgabenbewilligung auch für die Schaffung eigener preisgünstiger Wohnungen verwendet werden können.

Die BRK zeigte sich mit den Auskünften einverstanden. Der aus Sicht der Kommission zu «schwammige» Begriff des gemeinnützigen Wohnraumangebots wird jedoch durch «preisgünstigen Wohnraum nach dem Prinzip der dauerhaften Kostenmiete» ersetzt.

In der BRK kam die Frage auf, was geschehen wird, wenn die Kostenmiete zu hoch wird. Ein Lösungsansatz, welcher sich in der Diskussion auftat war, dass wenn die Stiftung mit Sachleistungen alimentiert würde, diese zum Anlagewert übergeben werden könnten. Die Abschreibung auf der Liegenschaft wäre somit von Anfang an berücksichtigt. Dieses Vorgehen wäre wohl geeignet, um den Start der Stiftung zu erleichtern, wird das Problem jedoch dauerhaft nicht lösen können. Die BRK weist darauf hin, dass die Abschreibungsbeiträge für das Geschäftsmodell der Zürcher Stiftung PWG essenziell sind.

Die BRK beschliesst einstimmig nachstehende angepasste Formulierung des Grossratsbeschlusses Nummer zwei:

Für Investitionsbeiträge für den Erwerb von Grundstücken zugunsten von preisgünstigem Wohnraum nach dem Prinzip der dauerhaften Kostenmiete 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.

4.4 Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

Nachfolgend sind die Änderungsanträge der BRK zum Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt synoptisch zum Ratschlag dargestellt:

Ratschlag 20.0183.01	Antrag BRK
Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG)	
I. Allgemeine Bestimmungen	
§ 2 Zweck	§ 2 Zweck
<p>¹ Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.</p> <p>² Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung im Kanton Basel-Stadt:</p>	<p>¹ Die Stiftung bezweckt, <u>im Kanton Basel-Stadt in bestehenden und allenfalls <u>in</u> neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum <u>und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.</u></u></p> <p>² Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung im Kanton Basel-Stadt:</p> <p>⁵ Der Stiftung steht es offen, Schenkungen und Legate anzunehmen, <u>welche ausserkantonale Liegenschaften oder Vermögen beinhalten.</u></p>
II. Organisation und Aufsicht	
§ 5 Stiftungsrat	§ 5 Stiftungsrat
<p>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:</p> <p>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.</p> <p>³ In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Regierungsrates und des Grossen Rates.</p>	<p>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:</p> <p>² Die Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Regierungsrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt, wobei maximal <u>zweidrei</u> 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.</p> <p>³ In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Regierungsrates und, <u>des Grossen Rates, sowie der Staatsschreiber bzw. die Staatsschreiberin und die Generalsekretäre bzw. -sekretärinnen der Departemente.</u></p>

III. Finanzen	
<p>§ 10 Vermögen und Fremdkapital</p> <p>³ Die Freigabe der Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat.</p> <p>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.</p>	<p>§ 10 Vermögen und Fremdkapital</p> <p>³ Die Freigabe der Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat, wobei die Sacheinlagen in Form von <u>Liegenschaften oder Baurechten höchstens zum eigenen Anlagewert oder Ertragswert erfolgen.</u></p> <p>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. <u>Der Stiftungsrat kann eine geeignete Institution mit der operativen Tätigkeit, insbesondere die Gewährung von Darlehen für Genossenschaftsanteile sowie die Vermittlung zwischen den Antragsstellerinnen und Antragstellern und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrauen.</u></p>
IV. Vermietungsvorschriften	
<p>§ 12 Vermietung</p>	<p>§ 12 Vermietung</p> <p>⁵ Die Stiftung gewährleistet der Bestandsmieterschaft beim Erwerb einer Liegenschaft soweit als möglich den Verbleib in den bisherigen Räumlichkeiten.</p>

4.5 Abweichungen vom regierungsrätlichen Vorschlag

4.5.1 § 2 Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 5: Zweck

Die WAK hat in ihrem Mitbericht die Frage aufgeworfen, ob der Zweck der Stiftung dahingehend erweitert werden sollte, dass gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Liegenschaften ermöglicht werden sollte. Das Gesetz greift im § 12 Absatz 3 die Vermietung an Gewerbetreibende bereits auf: «Für die Vermietung von Gewerberaum werden in erster Linie kleine Unternehmen berücksichtigt.». Auch die erfolgreiche Stiftung PWG berücksichtigt das Gewerbe in ihrem Stiftungsgesetz. Sie bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

In der kommissionsinternen Diskussion der BRK wird zu Recht darauf hingewiesen, dass es beim vorliegenden Ratschlag um die Erfüllung der Initiative «Recht auf Wohnen» geht und die PWG auch zum Schutz des Kleingewerbes gegründet wurde. Wohlwissend um diesen Umstand, spricht sich die BRK dahingehend aus, dass die Zurverfügungstellung von Wohnraum absolute Priorität hat. Dennoch ist der Schutz des Kleingewerbes wichtig und soll, sofern er dem übergeordneten Ziel des Wohnschutzes nicht zuwiderläuft, gewährt werden. Zudem wäre es grotesk, wenn die

Stiftung auf dem angespannten Basler Liegenschaftsmarkt ein Objekt nicht erwerben dürfte, weil sich im Erdgeschoss beispielsweise ein Velogeschäft befindet.

Weiter schlägt die WAK in ihrem Mitbericht die Erweiterung des Stiftungszwecks vor, indem der Aktionsradius nicht mehr nur auf das Kantonsgebiet von Basel-Stadt beschränkt wird. Die BRK schliesst sich dem Ansinnen an, da die Annahme von Legaten und Schenkungen von Liegenschaften, welche ausserhalb des Kantonsgebiets liegen, ansonsten ausgeschlossen wäre. Die BRK betont jedoch, dass der Wohnschutz für Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt gelten soll. Der Fokus des Wirkens der Stiftung muss im Kanton Basel-Stadt liegen. Die Öffnung des Zweckes geschieht lediglich, damit Legate und Schenkungen von Liegenschaften ausserhalb des Kantons angenommen werden können. Der Erwerb von Liegenschaften wird auf das Kantonsgebiet beschränkt.

Die BRK stimmt einstimmig für die in der Synopse dargestellte Änderungen der Absätze 1 und 2 sowie für den neuen Absatz 5 des § 2.

4.5.2 § 5 Absatz 1, Absatz 2 und Absatz 3: Stiftungsrat

In § 5 wird die Zusammensetzung des Stiftungsrats geregelt. Absatz 1 hält fest, dass der Stiftungsrat aus drei bis maximal fünf Mitgliedern besteht. Die WAK ist der Ansicht, dass drei Stiftungsräte für eine öffentlich-rechtliche Stiftung zu wenig sind und schlägt daher mindestens fünf Mitglieder vor. Die BRK ist der Ansicht, dass es wichtig ist, dass der Stiftungsrat breit abgestützt ist. Eine Vergrösserung des Stiftungsrats birgt hingegen die Gefahr, dass dieser nicht agil und flexibel genug ist. Daher spricht sich die BRK für eine Festlegung der Mitglieder des Stiftungsrats auf fünf Mitglieder aus.

Die BRK stimmt einstimmig für die Festlegung des Stiftungsrats auf fünf Mitglieder.

In § 5 Absatz 2 wird die Amtsdauer für Mitglieder des Stiftungsrats definiert. Die BRK spricht sich für eine Angleichung der Amtsdauer an jene des Grossen Rats aus. Die Amtsdauer wird demnach von drei auf vier Amtszeiten verlängert. Dies soll es qualifizierten und engagierten Personen ermöglichen, ihr Wissen der Stiftung möglichst lange zur Verfügung stellen zu können. Für eine Amtszeitbeschränkung spricht, dass es für ein Gremium förderlich ist, wenn es von Zeit zu Zeit mit neuen Ideen belebt werden kann.

Die BRK stimmt einstimmig für eine Amtsdauer von vier Amtszeiten.

Der Ausschluss eines gewissen Personenkreises vom Stiftungsrat wird in der BRK kontrovers diskutiert. Letztlich hat die Kommission eine Lösung gefunden, welche den verschiedenen Haltungen gerecht werden soll. So sollen beispielsweise Amtsleiterinnen und Amtsleiter nicht per se vom Stiftungsrat ausgeschlossen werden, da sie aufgrund ihres Amtes viel Fachwissen haben und aus einer Mitgliedschaft im Stiftungsrat durchaus Synergieeffekte resultieren können. Bei der Wahl von Amtsleiterinnen und Amtsleiter muss jedoch berücksichtigt werden, dass diese öffentlichen Personen sind und je nach ihrer Persönlichkeit und ihrem Amt, Interessenkonflikte entstehen können, welche sich ungünstig auf die Stiftung auswirken können.

Die BRK kam zum Schluss, dass Personen, die in der Verwaltung arbeiten und berufsbedingt eine thematische Nähe zur Stiftung haben und/oder es zu Interessenskonflikten kommen könnte, von der Wahl in den Stiftungsrat ausgeschlossen werden sollen. Ausser Mitgliedern des Regierungsrates und des Grossen Rates sollen nur dem Staatsschreiber bzw. der Staatsschreiberin und den Generalsekretären bzw. -sekretärinnen der Departemente der Zugang in den Stiftungsrat formell verwehrt bleiben.

Die BRK stimmt einstimmig für die in der Synopse dargestellte Änderungen des Absatz 5.

4.5.3 § 10 Absatz 3 und Absatz 6: Vermögen und Kapital

Die BRK kommt zu Schluss, dass Sacheinlagen in Form von Liegenschaften oder Baurechten höchstens zum eigenen Anlagewert oder Ertragswert erfolgen dürfen. Damit soll erreicht werden, dass mögliche Sacheinlagen nicht zum Verkehrswert übergeben werden. Ansonsten wäre es für die Stiftung schwer, ihren Zweck zu erfüllen.

Die BRK stimmt einstimmig für die in der Synopse dargestellte Änderungen des § 10 Absatz 3.

§ 10 Absatz 6 regelt den 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. Die BRK ist im Laufe der Beratung des Geschäfts zum Schluss gekommen, dass es sinnvoll wäre, die Leitung des eingangs erwähnten Fonds nicht der Stiftung, sondern einer anderen Institution anzugliedern. Auf Anfrage der BRK teilte das PD mit, dass es möglich wäre, dass der Fonds zwar bei der Stiftung angesiedelt wird, die operative Tätigkeit, die vor allem aus Vermittlung besteht, jedoch an eine externe Organisation zu delegieren. Aus dieser Überlegung hinaus, hat das PD der BRK einen Vorschlag zur Erweiterung des § 10 Absatz 6 unterbreitet, welchen diese gutheisst.

Die BRK stimmt einstimmig für die in der Synopse dargestellte Änderungen des § 10 Absatz 6.

4.5.4 § 12 Absatz 5: Vermietung

Bei einem Eigentümerwechsel ist es grundsätzlich möglich, dass den Altmietern gekündigt wird, wenn sie die Mindestanforderung für die Wohnungsvergabe des neuen Eigentümers nicht erreichen. Mit § 12 Absatz 5 möchte die BRK einen Bestandesschutz für Altmietler im Gesetz verankern. Die BRK versteht den Passus als Auffangnetz.

Die BRK stimmt mit 12 Stimmen bei einer Enthaltung für die Ergänzung durch § 12 Absatz 5.

4.5.5 Anregungen der WAK, welchen die BRK nicht folgt

Die WAK empfiehlt beim § 11 den Zusatz «und wirtschaftlich zu führen». Die Überlegung, welche dahintersteht ist, dass die Stiftung einen Gewinn erwirtschaften können soll, damit sie einen gewissen Investitionsspielraum hat. Die BRK vertritt die Ansicht, dass das ohnehin nicht ausgeschlossen ist.

Die BRK spricht sich einstimmig gegen die Ergänzung aus.

Die WAK schlägt zudem vor, den § 11 Absatz 3 wie folgt zu ergänzen: «Beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung (§ 5 Abs. 1 lit. a) orientiert sich der Stiftungsrat an der Kostenmiete. In der Summe über alle Wohnungen gilt die Kostenmiete.». Die BRK vertritt die Ansicht, dass eine Quersubventionierung von Wohnungen gemäss Bundesgericht nicht zulässig ist, da einzelne Mietzinse in einem solchen Falle missbräuchlich wären.

Die BRK stimmt mit 8:1 Stimmen bei vier Enthaltungen gegen den Vorschlag der WAK.

5 Anträge der BRK

Die BRK beantragt dem Grossen Rat einstimmig mit 12 Stimmen, den nachstehenden Beschlussanträgen zuzustimmen.

Die Kommission hat diesen Bericht am 11. Dezember 2020 einstimmig mit 13 Stimmen verabschiedet und ihren Präsidenten zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Bau- und Raumplanungskommission



Dr. Jeremy Stephenson, Präsident

Beilagen:

Entwurf Grossratsbeschlüsse

Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission

Synopse zum Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt

Grossratsbeschluss I

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. 20.0183.01 vom 18. März 2020 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 20.0183.02 vom 11. Dezember 2020 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, wobei Sacheinlagen in Form von Liegenschaften oder Baurechten zulässig sind.
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.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Grossratsbeschluss II

Rahmenausgabenbewilligung für den Erwerb von Grundstücken

Ausgabenbeschluss für Investitionsbeiträge für den Erwerb von Grundstücken zugunsten von preisgünstigem Wohnraum nach dem Prinzip der dauerhaften Kostenmiete 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. 20.0183.01 vom 18. März 2020 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 20.0183.02 vom 11. Dezember 2020 beschliesst:

Für Investitionsbeiträge für den Erwerb von Grundstücken zugunsten von preisgünstigem Wohnraum nach dem Prinzip der dauerhaften Kostenmiete oder für den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen des Kantons für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum wird eine Rahmenausgabenbewilligung von Fr. 20 Mio. bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

Grossratsbeschluss III

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 im Kanton Basel-Stadt in bestehenden und allenfalls in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.

² Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung:

- 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.

⁵ Der Stiftung steht es offen, Schenkungen und Legate anzunehmen, welche ausserkantonale Liegenschaften oder Vermögen beinhalten.

§ 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.

¹⁾ SG 111.100

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.

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 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 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 drei 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, des Grossen Rates sowie der Staatsschreiber bzw. die Staatsschreiberin und die Generalsekretäre bzw. -sekretärinnen der Departemente

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, wobei die Sacheinlagen in Form von Liegenschaften oder Baurechten höchstens zum eigenen Anlagewert oder Ertragswert erfolgen.

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. Der Stiftungsrat kann eine geeignete Institution mit der operativen Tätigkeit, insbesondere die Gewährung von Darlehen für Genossenschaftsanteile sowie die Vermittlung zwischen den Antragsstellerinnen und Antragstellern und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrauen.

§ 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.

⁵ Die Stiftung gewährleistet der Bestandsmieterschaft beim Erwerb einer Liegenschaft soweit als möglich den Verbleib in den bisherigen Räumlichkeiten.

§ 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]

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

Ratschlag 20.0183.01	Antrag BRK
<p>Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG)</p>	<p>Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt (Wohnstiftungsgesetz, WSG)</p>
<p><i>Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,</i></p> <p>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. 20.0183.01 vom 18. März 2020 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 20.0183.02 vom 11. Dezember 2020 beschliesst:</p> <p><i>beschliesst:</i></p>	<p><i>Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,</i></p> <p>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. 20.0183.01 vom 18. März 2020 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 20.0183.02 vom 11. Dezember 2020 beschliesst:</p> <p><i>beschliesst:</i></p>
<p>I. Allgemeine Bestimmungen</p>	<p>I. Allgemeine Bestimmungen</p>
<p>§ 1 Rechtsnatur und Haftung</p> <p>¹ Die «Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Basel.</p> <p>² Die Stiftung ist im Handelsregister eingetragen.</p> <p>³ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>	<p>§ 1 Rechtsnatur und Haftung</p> <p>¹ Die «Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit und Sitz in Basel.</p> <p>² Die Stiftung ist im Handelsregister eingetragen.</p> <p>³ Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.</p>
<p>§ 2 Zweck</p> <p>¹ Die Stiftung bezweckt, in bestehenden und allenfalls neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.</p> <p>² Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung im Kanton Basel-Stadt:</p> <p>a) Liegenschaften;</p>	<p>§ 2 Zweck</p> <p>¹ Die Stiftung bezweckt, <u>im Kanton Basel-Stadt</u> in bestehenden und allenfalls <u>in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Mietwohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe</u> zu erhalten bzw. zu schaffen und bereitzustellen.</p> <p>² Zur Erfüllung ihres Zweckes erwirbt, hält und veräussert die Stiftung im Kanton <u>Basel-Stadt</u>:</p> <p>a) Liegenschaften;</p>

Ratschlag 20.0183.01	Antrag BRK
<p>b) Baurechte als Baurechtsnehmerin und Baurechtsnehmer oder als Baurechtsgeberin und Baurechtsgeber;</p> <p>c) Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.</p>	<p>b) Baurechte als Baurechtsnehmerin und Baurechtsnehmer oder als Baurechtsgeberin und Baurechtsgeber;</p> <p>c) Gesellschaften mit entsprechenden Liegenschaften.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.</p> <p>⁵ <u>Der Stiftung steht es offen, Schenkungen und Legate anzunehmen, welche ausserkantonale Liegenschaften oder Vermögen beinhalten.</u></p>
<p>§ 3 Liegenschaften</p> <p>¹ Die Liegenschaften der Stiftung dürfen ihrem Zweck gemäss § 2 nicht entfremdet werden.</p> <p>² Bei der Veräusserung von Liegenschaften sollen diese primär im Baurecht und an andere gemeinnützige Wohnungsbausträger, wie Genossenschaften oder Stiftungen, abgegeben werden.</p> <p>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.</p>	<p>§ 3 Liegenschaften</p> <p>¹ Die Liegenschaften der Stiftung dürfen ihrem Zweck gemäss § 2 nicht entfremdet werden.</p> <p>² Bei der Veräusserung von Liegenschaften sollen diese primär im Baurecht und an andere gemeinnützige Wohnungsbausträger, wie Genossenschaften oder Stiftungen, abgegeben werden.</p> <p>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.</p>
<p>II. Organisation und Aufsicht</p>	<p>II. Organisation und Aufsicht</p>
<p>§ 4 Stiftungsorgane</p> <p>¹ Die Organe der Stiftung sind:</p> <p>a) Der Stiftungsrat;</p>	<p>§ 4 Stiftungsorgane</p> <p>¹ Die Organe der Stiftung sind:</p> <p>a) Der Stiftungsrat;</p>

Ratschlag 20.0183.01	Antrag BRK
b) die Geschäftsstelle; c) die Revisionsstelle.	b) die Geschäftsstelle; c) die Revisionsstelle.
<p>§ 5 Stiftungsrat</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>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.</p>	<p>§ 5 Stiftungsrat</p> <p>¹ Der Stiftungsrat besteht aus drei bis maximal 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:</p> <ul style="list-style-type: none">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. <p>² Die Mitglieder des Stiftungsrats werden vom Regierungsrat für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt, wobei maximal zwei <u>zwei</u> drei 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.</p>

Ratschlag 20.0183.01	Antrag BRK
<p>³ In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Regierungsrates und des Grossen Rates.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.</p> <p>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.</p> <p>⁷ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats.</p>	<p>³ In den Stiftungsrat nicht wählbar sind Mitglieder des Regierungsrates und <u>des Grossen Rates- sowie der Staatsschreiber bzw. die Staatsschreiberin und die Generalsekretäre bzw. -sekretärinnen der Departemente</u></p> <p>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.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat bezeichnet die Präsidentin oder den Präsidenten. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.</p> <p>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.</p> <p>⁷ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigung der Mitglieder des Stiftungsrats.</p>
<p>§ 6 Geschäftsstelle</p> <p>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.</p> <p>² Die Kompetenzen und Aufgaben der Geschäftsstelle sind im Organisationsreglement festgelegt.</p>	<p>§ 6 Geschäftsstelle</p> <p>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.</p> <p>² Die Kompetenzen und Aufgaben der Geschäftsstelle sind im Organisationsreglement festgelegt.</p>
<p>§ 7 Revisionsstelle</p> <p>¹ Der Regierungsrat bestimmt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle.</p>	<p>§ 7 Revisionsstelle</p> <p>¹ Der Regierungsrat bestimmt zur Überwachung des Finanz- und Rechnungswesens eine Revisionsstelle.</p>

Ratschlag 20.0183.01	Antrag BRK
<p>² Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung und erstattet dem Stiftungsrat schriftlich über das Ergebnis ihrer Prüfung Bericht.</p>	<p>² Die Revisionsstelle prüft die Buchführung und die Jahresrechnung und erstattet dem Stiftungsrat schriftlich über das Ergebnis ihrer Prüfung Bericht.</p>
<p>§ 8 Aufsicht</p> <p>¹ Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrats. Dieser überprüft insbesondere die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die zweckmässige Verwendung des Stiftungsvermögens.</p> <p>² Der Regierungsrat nimmt Kenntnis vom Budget sowie vom Bericht der Revisionsstelle.</p> <p>³ Der Regierungsrat genehmigt den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung und leitet diese zur Kenntnisnahme dem Grossen Rat weiter.</p> <p>⁴ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigungen des Stiftungsrates sowie die vom Stiftungsrat gemäss § 5 Abs. 1 lit. a erlassenen Ausführungsreglemente.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat hat alle für die Aufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, einschliesslich betreffend allfälliger Personendaten.</p>	<p>§ 8 Aufsicht</p> <p>¹ Die Stiftung untersteht der Aufsicht des Regierungsrats. Dieser überprüft insbesondere die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die zweckmässige Verwendung des Stiftungsvermögens.</p> <p>² Der Regierungsrat nimmt Kenntnis vom Budget sowie vom Bericht der Revisionsstelle.</p> <p>³ Der Regierungsrat genehmigt den Geschäftsbericht und die Jahresrechnung und leitet diese zur Kenntnisnahme dem Grossen Rat weiter.</p> <p>⁴ Der Regierungsrat genehmigt die Entschädigungen des Stiftungsrates sowie die vom Stiftungsrat gemäss § 5 Abs. 1 lit. a erlassenen Ausführungsreglemente.</p> <p>⁵ Der Regierungsrat hat alle für die Aufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, einschliesslich betreffend allfälliger Personendaten.</p>
<p>§ 9 Oberaufsicht</p> <p>¹ Dem Grossen Rat obliegt die Oberaufsicht.</p> <p>² Der Grosse Rat nimmt Kenntnis vom Geschäftsbericht sowie der Jahresrechnung.</p> <p>³ Die zuständigen Oberaufsichtskommissionen haben alle für die Oberaufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, sofern diesen nicht schwerwiegende private oder öffentliche Interessen entgegenstehen.</p>	<p>§ 9 Oberaufsicht</p> <p>¹ Dem Grossen Rat obliegt die Oberaufsicht.</p> <p>² Der Grosse Rat nimmt Kenntnis vom Geschäftsbericht sowie der Jahresrechnung.</p> <p>³ Die zuständigen Oberaufsichtskommissionen haben alle für die Oberaufsicht notwendigen Einsichts- und Informationsrechte, sofern diesen nicht schwerwiegende private oder öffentliche Interessen entgegenstehen.</p>

III. Finanzen	III. Finanzen
<p>§ 10 Vermögen und Fremdkapital</p> <p>¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen, Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons und Zuwendungen Dritter.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Freigabe der Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat.</p> <p>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.</p> <p>⁵ Die Stiftung kann Fremdkapital aufnehmen. Sie achtet auf ein angemessenes Verhältnis des Fremdkapitals zum Stiftungsvermögen.</p> <p>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.</p>	<p>§ 10 Vermögen und Fremdkapital</p> <p>¹ Die Stiftung finanziert sich vorab aus Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen, Mietzinseinkünften, Kapitalerträgen, allfälligen weiteren Beiträgen des Kantons und Zuwendungen Dritter.</p> <p>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.</p> <p>³ Die Freigabe der Tranchen erfolgt durch den Regierungsrat, <u>wobei die Sacheinlagen in Form von Liegenschaften oder Baurechten höchstens zum eigenen Anlagewert oder Ertragswert erfolgen.</u></p> <p>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.</p> <p>⁵ Die Stiftung kann Fremdkapital aufnehmen. Sie achtet auf ein angemessenes Verhältnis des Fremdkapitals zum Stiftungsvermögen.</p> <p>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. <u>Der Stiftungsrat kann eine geeignete Institution mit der operativen Tätigkeit, insbesondere die Gewährung von Darlehen für Genossenschaftsanteile sowie die Vermittlung zwischen den Antragstellerinnen und Antragstellern und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus betrauen.</u></p>
<p>§ 11 Bewirtschaftung</p> <p>¹ Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.</p>	<p>§ 11 Bewirtschaftung</p> <p>¹ Die Stiftung ist kostendeckend zu führen.</p>

<p>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.</p> <p>³ Beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung (§ 5 Abs. 1 lit. a) orientiert sich der Stiftungsrat an der Kostenmiete.</p>	<p>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.</p> <p>³ Beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung (§ 5 Abs. 1 lit. a) orientiert sich der Stiftungsrat an der Kostenmiete.</p>
IV. Vermietungsvorschriften	IV. Vermietungsvorschriften
<p>§ 12 Vermietung</p> <p>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.</p> <p>² Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.</p> <p>³ Für die Vermietung von Gewerberaum werden in erster Linie kleine Unternehmen berücksichtigt.</p> <p>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.</p>	<p>§ 12 Vermietung</p> <p>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.</p> <p>² Bei der Vermietung ist auf eine sozial vielseitig zusammengesetzte Mieterschaft zu achten. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter erfolgt diskriminierungsfrei.</p> <p>³ Für die Vermietung von Gewerberaum werden in erster Linie kleine Unternehmen berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>⁵ <u>Die Stiftung gewährleistet der Bestandsmieterschaft beim Erwerb einer Liegenschaft soweit als möglich den Verbleib in den bisherigen Räumlichkeiten.</u></p>
<p>§ 13 Belegung</p> <p>¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>² Die Zahl der Zimmer einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten.</p>	<p>§ 13 Belegung</p> <p>¹ Die Wohnungsgrösse und die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>² Die Zahl der Zimmer einer Wohnung darf die Zahl der darin wohnenden Personen in der Regel um höchstens 1 überschreiten.</p>

<p>³ Massgebend sind jene Personen, welche die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und dort dementsprechend ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.</p>	<p>³ Massgebend sind jene Personen, welche die Wohnung als ihren einzigen Wohnsitz dauerhaft benutzen und dort dementsprechend ihren zivilrechtlichen Wohnsitz haben.</p>
<p>§ 14 Mietreglement</p> <p>¹ Das vom Stiftungsrat zu erlassende Mietreglement bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.</p> <p>² Die Bestimmungen des Mietreglements sind Bestandteil der Mietverhältnisse.</p> <p>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.</p>	<p>§ 14 Mietreglement</p> <p>¹ Das vom Stiftungsrat zu erlassende Mietreglement bestimmt das Nähere zu den vorstehenden Vermietungs- und Belegungsgrundsätzen. Es unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrat.</p> <p>² Die Bestimmungen des Mietreglements sind Bestandteil der Mietverhältnisse.</p> <p>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.</p>
<p>§ 15 Fondsreglement</p> <p>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.</p>	<p>§ 15 Fondsreglement</p> <p>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.</p>
<p>V. Schlussbestimmungen</p>	<p>V. Schlussbestimmungen</p>
<p>§ 16 Errichtung</p> <p>¹ Die Stiftung erlangt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eigene Rechtspersönlichkeit.</p> <p>² Der Kanton widmet mit Beschluss des Grossen Rates für die Errichtung eine Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken.</p>	<p>§ 16 Errichtung</p> <p>¹ Die Stiftung erlangt mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eigene Rechtspersönlichkeit.</p> <p>² Der Kanton widmet mit Beschluss des Grossen Rates für die Errichtung eine Ersteinlage in der Höhe von 35 Millionen Franken.</p>

<p>§ 17 Auflösung</p> <p>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.</p>	<p>§ 17 Auflösung</p> <p>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.</p>
<p>II.</p>	<p>II.</p>
<p><i>Keine Änderung anderer Erlasse.</i></p>	<p><i>Keine Änderung anderer Erlasse.</i></p>
<p>III.</p>	<p>III.</p>
<p><i>Keine Aufhebung anderer Erlasse.</i></p>	<p><i>Keine Aufhebung anderer Erlasse.</i></p>
<p>IV.</p>	<p>IV.</p>
<p>Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt das Datum des Inkrafttretens.</p> <p>[Behörde]</p>	<p>Dieses Gesetz ist zu publizieren; es unterliegt dem Referendum und der Regierungsrat bestimmt das Datum des Inkrafttretens.</p> <p>[Behörde]</p>



An die Bau- und Raumplanungskommission

20.0183

Basel, 26. Oktober 2020

Kommissionsbeschluss vom 12. Oktober 2020

Mitbericht der Wirtschafts- und Abgabekommission (WAK)

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

1. Vorgehen der Kommission

Die Präsentation der Vorlage sowie die Anhörungen haben die BRK und die WAK gemeinsam durchgeführt. Anschliessend hat die WAK das Geschäft an zwei Sitzungen behandelt und beschlossen, der BRK als federführenden Kommission Empfehlungen zukommen zu lassen.

2. Grundsätzliche Erwägungen

Die WAK begrüsst die im Ratschlag ausgeführten Massnahmen sowie den Gesetzesentwurf über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt. Mit dem vorliegenden Ratschlag der Regierung wird ein Teil der Anliegen der Initiative erfüllt. Die vom Regierungsrat vorgeschlagenen Massnahmen wurden grossmehrheitlich positiv aufgenommen. Forderungen der Initianten wie staatlichen Wohnungsbau und Vorkaufsrecht des Kantons bezüglich der städtischen Handwechsel bei Immobilienverkäufen fehlen in der Vorlage, was den Ratschlag an sich aber nicht in Frage stellt. Aus den Anhörungen und in der Detailberatung des Gesetzesentwurfs haben sich einige Fragen und Überlegungen ergeben, welche in Form von Empfehlungen in diesem Mitbericht der BRK zur Kenntnis gebracht werden.

3. Überlegungen und Empfehlungen der WAK

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf den Gesetzesentwurf über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum Basel-Stadt.

3.1 Umgang mit Gewerbeflächen in Liegenschaften der Stiftung

Der Stiftungszweck wird in § 2 festgehalten. Die Stiftung bezweckt, preisgünstigen Mietwohnraum bereitzustellen. In vielen Liegenschaften befinden sich nebst Wohnungen zuweilen Gewerbeflächen, meist in Erdgeschoss. In der Diskussion wurde deutlich, dass es der Stiftung ermöglicht werden sollte, Liegenschaften zu erwerben oder gewidmet bekommen, die einen Gewerbeanteil enthalten. Allerdings wäre es mit dem Stiftungszweck nicht zu vereinbaren, wenn die Stiftung reine Gewerbeliegenschaften erwerben würde. Es wurde diskutiert den Stiftungszweck – nach Zürcher Modell – auch auf Gewerbeliegenschaften auszudehnen. Da der Gesetzesvorschlag allerdings in der Initiative „Recht auf Wohnen“ begründet ist, sprach sich eine grosse Mehrheit der Kommission gegen eine Zweckerweiterung aus.

Im gleichen Zusammenhang wurde in der Kommission die Frage diskutiert, inwiefern sich das Gesetz über die Stiftung für preisgünstigen Wohnraum auf die Mietkonditionen der Gewerbeflächen auswirkt. Einerseits wurden in der WAK Bedenken hinsichtlich einer Privilegierung von Unternehmen durch günstige Mietkonditionen geäussert, da diese zu unerwünschten Marktverzerrungen führen könnten. Es sollen keine Unternehmen, die sich ohne weiteres eine Angebotsmiete leisten können, in den Liegenschaften der Stiftung privilegiert werden. Andererseits unterliegen auch die Gewerbeflächen der Verdrängungsproblematik. Auch das Gewerbe leidet unter dem hohen Druck auf den Boden und den damit einhergehenden Preissteigerungen. Daher kann es sinnvoll sein, wie in § 12 Abs. 3 erwähnt ist, für die Vermietung von Gewerberaum in erster Linie kleine Unternehmen zu berücksichtigen, bzw. die Bestandsmiete zu sichern. Es soll auch für kleine Unternehmen möglich bleiben, aufgrund eines fairen Mietpreises in der Stadt zu bleiben.

Die WAK verzichtet diesbezüglich auf die Formulierung einer Empfehlung. Eine Spezifizierung betreffend die Gewerbeflächen könnte für die Stiftung hinderlich sein. Als geeignete Regelungsebene wird das Organisationsreglement angesehen. Die Diskussion über eine Erweiterung des Stiftungszwecks auf Gewerbeliegenschaften wäre in einem anderen Zusammenhang zu führen.

3.2 Zusammensetzung des Stiftungsrats

In § 5 wird die Zusammensetzung des Stiftungsrats geregelt. In Abs. 1 wird festgehalten, dass der Stiftungsrat aus drei bis maximal fünf Mitgliedern besteht. Die WAK ist der Ansicht, dass drei Stiftungsräte für eine öffentlich-rechtliche Stiftung zu wenig sind.

Daher empfiehlt die WAK der BRK, Abs. 1 wie folgt zu ändern:

„¹ Der Stiftungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern...“

In den Absätzen 3 und 4 ist geregelt, dass weder Mitglieder des Regierungsrats, des Grossen Rats noch Mitglieder Geschäftsleitung in den Stiftungsrat gewählt werden dürfen. Die WAK unterstützt diese Massnahme für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. In der Diskussion wird die Frage aufgeworfen, ob Kadermitglieder der Verwaltung ebenfalls von der Wahl in den Stiftungsrat ausgeschlossen werden sollten.

Die WAK empfiehlt der BRK diese Frage zu vertiefen.

3.3 Verzinsung von Eigenkapital

In § 10 Abs. 2 wird festgehalten, dass die Einlagen des Kantons in das Stiftungsvermögen nicht zu verzinsen sind. Gleichzeitig ist in § 11 Abs. 2 festgehalten, dass die Mietzinse so zu bemessen sind, 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. Die Kommission hat nachgefragt, wie es begründet werden könne, dass die Stiftung die Einlage des Kantons nicht verzinsen muss, die Eigenkapitalverzinsung jedoch Bestandteil des Mietzinses ist.

Die Kommission hat vom Präsidialdepartement folgende schriftliche Rückmeldung zu diesen Punkt erhalten:

„Müsste die Stiftung die Einlage des Kantons verzinsen, würde der Gewinn geschmälert und könnte ein nachhaltiges Wachstum nicht finanziert werden. Andere Beiträge des Kantons, beispielsweise gezielte Abschreibungsbeiträge, wären notwendig. Unabhängig davon lässt die Kostenmiete eine geringe Eigenkapitalverzinsung zu, gemäss Mietzinsreglement der Stadt Zürich beispielsweise zum aktuellen Referenzzinssatz. Dadurch kann ein kleiner Gewinn erwirtschaftet werden, der aber in der Stiftung und dem Zweck erhalten bleibt, indem dieser in preisgünstigen Wohnraum reinvestiert wird.“

In der WAK wurde die Frage aufgeworfen, warum die Eigenkapitalverzinsung notwendig ist. Wenn das Eigenkapital verzinst werden muss, schlägt dies auf den Mietpreis durch. Es wurde der Kommission dargelegt, dass die Eigenkapitalverzinsung als Element in die Berechnung des Mietpreises einfließt, damit die Stiftung langfristig ihr Portfolio vergrössern könne, ohne dass ständig neue Mittel vom Parlament gesprochen werden müssen. Die Mietpreise werden trotz der Eigenkapitalverzinsung deutlich unter einer Marktmiete zu liegen kommen, weil der durchschnittliche Übernahmepreis einer Wohnung im Bestand kalkulatorisch tief angesetzt werden kann und weil davon ausgegangen werden kann, dass die Stiftung günstig Wohnraum erwerben kann und Le-gate erhält.

Die WAK empfiehlt der BRK, diese Frage zu vertiefen.

3.4 Finanzierung von Beteiligungen oder Darlehen für Genossenschaften

In § 10 Abs. 6 wird festgehalten, dass die Stiftung einen Fonds bildet zum Erwerb bzw. zur Finanzierung von Anteilen oder anderen Formen von Beteiligungen sowie von Darlehen mit Kautionscharakter an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu Gunsten von Antragsstellerinnen und Antragsstellern, welche die Mittel zum Erwerb solcher nicht aufbringen können.

Die WAK hat die Frage diskutiert, ob es sinnvoll ist, dass die Vergabe dieser Beteiligungen oder Darlehen ebenfalls von der Stiftung getätigt wird. Es wurde die Möglichkeit diskutiert, die Vergabe bei einer anderen Organisation oder Institution anzusiedeln, die näher an möglichen Antragsstellerinnen und Antragstellern dran ist.

Gemäss Auskunft des Präsidialdepartements könnte die operative Tätigkeit von der Stiftung getrennt werden, aber Effizienzüberlegungen sprechen für den Vorschlag gemäss Ratschlag. Die Aufgaben wären bei der Stiftung in gebündelter Form angesiedelt. Würde die operative Tätigkeit anderweitig vergeben werden, wäre eine neue Beauftragung notwendig.

Aufgrund obiger Überlegungen empfiehlt die WAK der BRK die Ergänzung von Abs. 6 um eine Delegationsnorm:

„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. Der Stiftungsrat kann eine geeignete Institution mit der operativen Tätigkeit, insbesondere die Gewährung von Darlehen für Genossenschaftsanteile sowie die Vermittlung zwischen den Antragstellerinnen und Antragstellern und den Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus, betrauen.“

Die Delegationsnorm ermöglicht die Auslagerung der operativen Tätigkeit aus der Stiftung. Der dafür benötigte Fonds soll auf jeden Fall bei der Stiftung angesiedelt bleiben.

3.5 Verankerung der Wirtschaftlichkeit

In § 11 Abs. 1 wird festgehalten, dass die Stiftung kostendeckend zu führen ist. **Die WAK empfiehlt der BRK folgende Ergänzung von Abs. 1:**

„¹ Die Stiftung ist kostendeckend und wirtschaftlich zu führen.“

Mit dieser Ergänzung soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Mittel zur Erreichung des bestmöglichen Ergebnisses im Sinne des Stiftungszwecks eingesetzt werden.

3.6 Mietzinsgestaltung

Zu § 11 Abs. 3 wurde in der Kommission die Frage aufgeworfen, ob die Formulierung, dass sich der Stiftungsrat beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung an der Kostenmiete zu orientieren habe, zu offen sei. Es wurde kritisiert, dass die Orientierung an der Kostenmiete einen zu grossen Spielraum eröffne. Der Stiftung solle nicht beliebig von der Kostenmiete abweichen dürfen. Daher wurde in der Kommission der Vorschlag diskutiert, den Absatz um folgenden Satz, der so in den Erläuterungen im Ratschlag Nr. 20.0183.01 auf Seite 27 steht, zu ergänzen:

„³ Beim Erlass der Richtlinien über die Mietzinsgestaltung (§ 5 Abs. 1 lit. a) orientiert sich der Stiftungsrat an der Kostenmiete. In der Summe über alle Wohnungen gilt die Kostenmiete.“

Diese Ergänzung würde klarstellen, dass einzelne teurer vermietbare Wohnungen innerhalb des Portfolios kompensiert werden müssten oder deren Ertrag zur Mietzinsreduktion anderer Wohnungen zu verwenden wäre. Wie ebenfalls an gleicher Stelle im Ratschlag formuliert ist, können auch dadurch die Mietzinse einzelnen Wohnungen über oder unter der Kostenmiete liegen. Mit der Ergänzung von Abs. 3 könnte der Stiftungszweck konkretisiert werden. Die Fragen, ob die Stiftung auch mit dieser Ergänzung einen genügend grossen Spielraum hat, konnte in der WAK nicht abschliessend geklärt werden.

Die WAK empfiehlt der BRK, diese Frage zu vertiefen.

3.7 Umgang mit Liegenschaften in anderen Kantonen

In der Kommission wurde die Frage aufgeworfen, was passieren würde, wenn die Stiftung im Rahmen eines Legats Mietshäuser, die in einem anderen Kanton stehen, erhalten würde.

Die WAK empfiehlt der BRK, diese Frage zu vertiefen.

4. Antrag an die BRK

Die Kommission empfiehlt der BRK, die Empfehlungen der WAK zu berücksichtigen.

Die WAK hat diesen Bericht einstimmig per Zirkularbeschluss verabschiedet und Christophe Haller zum Sprecher bestimmt.

Im Namen der Kommission



Christophe Haller
Präsident