

Im Kanton Basel-Landschaft wird der gemeinnützige Wohnungsbau stärker gefördert

«Wir hoffen schon, dass der Kanton Landkäufe tätigen wird!»

Seit Januar ist im Kanton Basel-Landschaft ein neues Wohnbauförderungsgesetz in Kraft. Es enthält wichtige Hebel zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus: etwa Darlehen für Projektentwicklungen oder Beiträge an die Beratung. Der Regionalverband Nordwestschweiz hat den Gesetzgebungsprozess eng begleitet. Präsident Jörg Vitelli und Geschäftsleiterin Monika Willin ordnen ein.

Interview: Lea Gerber



Bild: Martin Zeller, studiozeller.com

Sechs gemeinnützige Bauträger entwickeln die ehemalige Coop-Verteilzentrale in Pratteln aktuell zu einem Genossenschaftsquartier. Möglich machte das die Logis Suisse: Sie ging in die Vorinvestition und kaufte das gesamte Areal. Solche Glücksfälle gibt es nur selten. Umso wichtiger sind die Projektentwicklungsdarlehen, die Basel-Land neu eingeführt hat.

Wohnen: Basel-Landschaft gehört zu den wenigen Kantonen in der Schweiz, die ein Wohnbauförderungsgesetz (WFG) haben. Ein Meilenstein?

Jörg Vitelli: Das ist tatsächlich ein wichtiger Schritt, der dem gemeinnützigen Wohnungsbau Schub verleihen kann. Allerdings gab es im Kanton schon vorher eine gesetzliche Grundlage und einen Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus. Im alten Gesetz ging es insbesondere um Bau- und Sanierungsbeiträge. Das neue Gesetz geht deutlich weiter. Die Verwaltung ist aber noch daran, die Leistungsvereinbarungen zur Verordnung auszu-

arbeiten, welche die praktische Umsetzung regelt. Diese werden bis im Frühjahr 2024 vom Regierungsrat verabschiedet.

Welches sind die wichtigsten Eckpunkte des neuen Gesetzes?

Monika Willin: Vorgesehen sind Fördermassnahmen für selbstgenutztes Wohneigentum, für Alterswohnen und für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Dafür stehen Mittel aus dem Fonds zur Förderung des Wohnungsbaus zur Verfügung. Dieser Fonds gehörte eigentlich zum Vorgängergesetz und umfasste ursprünglich 42 Millionen Franken. Die Regierung

wollte ihn sang- und klanglos in die allgemeinen Staatsfinanzen überführen und nicht mehr als zweckgebundenen Fonds führen. Zusammen mit dem Hauseigentümerverband haben wir uns erfolgreich gewehrt. Nun sollen die Mittel aus dem Topf gedrittelt werden und zu gleichen Teilen für die drei Förderbereiche verwendet werden.

Welche Massnahmen sind für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen?

J.V.: Es gibt drei Pfeiler. Erstens unterstützt der Kanton Beratungen für gemeinnützi-



Visualisierung: © Harry Gugger Studio, Basel | HCS

Die neuen Projektentwicklungsdarlehen sorgen künftig dafür, dass Baugenossenschaften bei Arealentwicklungen in die Vorinvestition gehen können. Projektierungen wie im Zentrum Birsfeldens werden damit erleichtert (auf dem Bild: geplanter Zentrumsplatz).

ge Wohnbauträger. Zweitens gewährt er ihnen zinsgünstige Darlehen für Projektentwicklungen, für die er selbst bürgt. Und drittens gibt er gemeinnützigen Bauträgern Grundstücke im Baurecht ab. Dazu betreibt er eine aktive Bodenpolitik und kauft geeignete Grundstücke auf.

Bei den Beratungen werden A-fonds-perdu-Beiträge eingesetzt. Wie viel Geld stellt der Kanton dafür zur Verfügung?

M.W.: Voraussichtlich sind es maximal 30 000 Franken pro Jahr. Dabei kann pro Genossenschaft und Projekt eine Pauschale bis zu 3500 Franken gesprochen werden. Die Leistungsvereinbarungen zur Verordnung zum WFG sind jedoch noch nicht verabschiedet.

«Die neuen Darlehen verleihen Genossenschaften ähnlich lange Spiesse.»

Weshalb ist es wichtig, dass der Kanton Beratungen finanziell fördert?

M.W.: Die Erfahrung im Kanton Basel-Stadt zeigt, dass die Beratungen sehr gerne in Anspruch genommen werden. Wenn es nichts kostet, ist die Hürde viel kleiner, sich beraten zu lassen. Thematisch gehen die Beratungen von der Organisationsentwicklung über Finanzen bis zu Neu- und Umbauten.

Der Regierungsrat kann gemäss Gesetz eine geeignete Institution mit der Beratung

betrauen. Der Regionalverband Nordwestschweiz ist hier wohl in allerbesten Ausgangslage ...

J.V.: Ja genau. Wir sind daran, eine Leistungsvereinbarung auszuarbeiten. Unser Vorteil ist: Wir haben bereits ein Beraternetzwerk, da wir auch im Auftrag von Basel-Stadt Beratungsdienstleistungen anbieten. Wir rekrutieren die Fachpersonen unter anderem aus unserem Vorstand, wo alle entweder Geschäftsleitende oder Präsidierende von Wohnbaugenossenschaften sind und viel Erfahrung haben.

Neu sind auch Darlehen für Projektentwicklungen möglich. Welche Bedeutung haben sie?

M.W.: Solche Darlehen sind vor allem für neugegründete Wohngenossenschaften sehr wichtig. Am Anfang haben diese Gruppen kaum Geld, müssen aber finanzielle Mittel in die Hand nehmen, um zum Beispiel eine Machbarkeitsstudie erstellen zu lassen. Die Projektentwicklungsdarlehen überbrücken die Zeit, bis das Baugesuch bewilligt ist und man Fonds-de-Roulement-Darlehen und den notwendigen Baukredit von einer Bank bekommt.

Der Kanton Basel-Stadt vergibt bereits seit 2014 Projektentwicklungsdarlehen. Welches Fazit ziehen Sie daraus?

J.V.: Ohne Projektentwicklungsdarlehen wäre das grosse Basler Arealprojekt Westfeld der Baugenossenschaft «Wohnen&mehr» nie zum Fliegen gekommen. Wie will man 2,5 Millionen Franken aus der Portokasse nehmen? Das Darlehen via unseres Verbandes war da matchentscheidend. Investoren wie Implenia oder Halter sind üblicherweise klar im Vorteil: Sie haben die Mittel, um Projektentwicklungen vorzufinanzieren. Deshalb sind die neuen kantonalen Darlehen äusserst willkommen – sie verleihen den Genossenschaften ähnlich lange Spiesse.

Der Kanton Basel-Land hat die Projektentwicklungsdarlehen also von Basel-Stadt abgekupfert. Und doch gibt es Unterschiede.

J.V.: Richtig. In Basel-Stadt trägt der Regionalverband das Risiko. Wenn eine Genossenschaft die Darlehen nicht mehr zurückzahlen kann, haftet der Regionalverband. In Basel-Land ist das anders. Dort bürgt der Kanton für die Darlehen.

Wie läuft das in Basel-Stadt genau ab?

M.W.: Der Kanton hat den Regionalverband Nordwestschweiz mit der Vergabe von Projektentwicklungsdarlehen beauftragt und gewährt ihm dafür ein Darlehen von maximal fünf Millionen Franken. Daraus vergibt der Regionalverband in Eigenregie die Entwicklungsdarlehen; er schliesst Darlehensverträge mit den Genossenschaften ab und regelt darin die Höhe, die Dauer sowie die weiteren Modalitäten.

Langer Weg zum Wohnbauförderungsgesetz (WFG)

Das neue WFG vom Kanton Basel-Landschaft geht auf die Volksinitiative zur «Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» zurück, die FDP-Kreise 2012 lanciert hatten. Das Stimmvolk nahm sie im Februar 2014 mit 75 Prozent Ja-Stimmen deutlich

an. Wegen grosser politischer Differenzen brauchte es aber zehn Jahre und zwei Anläufe, bis schliesslich im Frühling 2023 der Landrat die Gesetzesvorlage einstimmig annahm. Das Gesetz und die dazugehörige Verordnung sind seit dem 1. Januar 2024 in Kraft.

J.V.: Als Darlehenszins gilt der durchschnittliche Zinssatz für die Staatsverschuldung, also der Zinssatz, mit dem sich der Kanton selbst refinanziert. Dieser lag in den letzten Jahren deutlich unter einem Prozent, wird jetzt aber langsam wieder steigen. Darauf schlägt der Regionalverband einen kleinen Aufpreis, für unsere Arbeit und als eine Art Risikoprämie, denn wir sind nicht rückversichert.

Wie sieht die Regelung für Basel-Land aus?

M.W.: Vorgesehen ist, dass der Kanton die Darlehen verbürgt. Die Mittel zur Verfügung stellen soll aber zum Beispiel die Baselbieter Kantonalbank. Durch die Verbürgung entsteht ein Zinsvorteil, der den Genossenschaften zugutekommt.

J.V.: Für Projektentwicklungsdarlehen stehen maximal 2,5 Millionen Franken zur Verfügung. Pro Projekt sind maximal 300 000 Franken über zehn Jahre vorgesehen. Müsste der Kanton einmal eine Bürgschaft einlösen, würde der Verlust aus dem Fonds gedeckt. Zurückbezahlte Darlehen können wieder neu vergeben werden.

Wofür können Projektentwicklungsdarlehen eingesetzt werden?

M.W.: Die zinsgünstigen Darlehen können für Neubauten, für Um- oder Ausbauten, für Sanierungen sowie für den Kauf von Mietwohnraum beansprucht werden.

Das neue WFG sieht vor, dass der Kanton eigene Grundstücke gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht abgibt. Verfügt Basel-Landschaft aktuell über viele geeignete Grundstücke?

M.W.: Im Detail wissen wir noch nicht, um welche Areale es sich handelt. Der Kantonsarchitekt hat einmal ein Potential von 2000 Wohnungen genannt, die auf kantonseigenem Land realisiert werden könnten.

Gemäss WFG soll der Kanton gemeinnützigen Bauträgern nicht nur Grundstücke zur Verfügung stellen, die aktuell in seinem Besitz sind. Es steht auch explizit im Gesetz, dass er «die erforderlichen Grundstücke» erwirbt. Wie aktiv wird der Kanton Ihrer Einschätzung nach in Zukunft Land kaufen?

J.V.: Schwierig zu sagen. Der Gesetzestext ist ein allgemeiner Passus. Dem muss man Inhalt geben. Eine Rolle dürfte auch spielen, ob der zuständige Baudirektor beziehungsweise die Baudirektorin selbst die Initiative ergreift.

Woher nimmt der Kanton die Mittel für den Kauf von Grundstücken, die an gemeinnützige Bauträger im Baurecht abgegeben werden?

J.V.: Die Mittel stammen aus dem Finanzvermögen und brauchen somit einen Regierungsratsbeschluss. Die Mehrheit des Regierungsrats muss also einverstanden sein, damit ein Kauf

Kantonale Wohnbauförderungen

Nur gerade fünf Kantone haben gesetzlich das Ziel verankert, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern: Basel-Stadt, Genf, Neuenburg, Nidwalden und seit 2024 auch Basel-Land. Vier weitere – Waadt, Wallis, Zug und Zürich – kennen ebenfalls ein Gesetz zur Wohn- und Eigentumsförderung,

fördern aber in erster Linie ein Angebot an günstigen Mietwohnungen für Menschen mit tiefen Einkommen. Diese Fördermassnahmen können von allen Investoren in Anspruch genommen werden.

www.wbg-schweiz.ch > Information > Infopool > Wohnbauförderung in den Kantonen

zustande kommt. Wir hoffen schon, dass der Kanton Käufe tätigen wird!

Wie steht es um den basellandschaftlichen Liegenschaftsmarkt? Ist er auch so ausgetrocknet und überteuert wie in anderen Kantonen im Mittelland?

M.W.: Was Mehrfamilienhäuser angeht, findet man noch Angebote, insbesondere je weiter weg man von den Zentren geht. Es gab zum Beispiel Häuserkäufe von Genossenschaften in Liestal und Frenkendorf. Was Areale angeht, sind viele Gemeinden an gemeinnützigem Wohnungsbau interessiert und sehen Anteile auf gemeindeeigenen Arealen vor. Beispiele sind Birsfelden, Binningen oder Münchenstein. Auch für Alterswohnen ziehen die Gemeinden oft die Form einer Wohngenossenschaft dem Bau von Eigentumswohnungen vor.

Welche Entwicklungen stehen im Kanton in den nächsten Jahren an?

J.V.: In Pratteln, Binningen und Münchenstein gibt es verschiedene Projekte, die sich in unterschiedlichen Stadien befinden. In Birsfelden wurde im Frühling 2022 wegen ein paar wenigen Stimmen die Zentrumsentwicklung, an der sich auch mehrere gemeinnützige Bauträgerinnen beteiligen wollten, abgelehnt. Diese wird nun überarbeitet. Parallel dazu wird das Areal der ehemaligen Gemeindeverwaltung durch drei Wohngenossenschaften im Baurecht projektiert und überbaut.

M.W.: Durch die höheren Zinsen ist auch der Liegenschaftsmarkt im Umbruch. Wir stellen fest, dass Genossenschaften vermehrt Bestandesliegenschaften kaufen. Das ist eine sehr positive Entwicklung. ■

«Wie will man
2,5 Millionen Franken
aus der Portokasse
nehmen?»

Zu den Personen



Bilder: z/Vg.

Jörg Vitelli ist Präsident des Regionalverbands Nordwestschweiz und Präsident der Genossenschaft Gewona Nord-West. Er engagiert sich seit über vierzig Jahren in Genossenschaften und politisch zur Förderung von Wohngenossenschaften. **Monika Willin** ist seit 2015 Geschäftsleiterin des Regionalverbands. Davor war sie im Verlagsgeschäft tätig und nebenamtlich Kassierin der Wohngenossenschaft Bündnerstrasse.