



Rathaus, Marktplatz 9  
CH-4001 Basel

Tel: +41 61 267 85 62  
Fax: +41 61 267 85 72  
E-Mail: staatskanzlei@bs.ch  
www.regierungsrat.bs.ch

per E-Mail  
Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)  
Bereich Recht

Basel, 28. Juni 2017

**Regierungsratsbeschluss vom 27. Juni 2017  
Vernehmlassung zum Bundesbeschluss über einen Rahmenkredit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus: Stellungnahme des Kantons Basel-Stadt**

Sehr geehrter Herr Bundesrat  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme in oben erwähnter Sache und übermitteln Ihnen nachstehend unserer Bemerkungen.

Der Regierungsrat unterstützt die Stossrichtung des Bundesrates, die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ abzulehnen und stattdessen einen Rahmenkredit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu beschliessen, um, wie im erläuternden Bericht erwähnt, dessen gesamtschweizerischen Anteil „zu erhöhen oder zumindest nicht weiter sinken zu lassen“.

**1. Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Kanton Basel-Stadt**

Insbesondere in Ballungsgebieten wie Basel mit einem angespannten Wohnungsmarkt ist der gemeinnützige Wohnungsbau von Bedeutung, um sicherzustellen, dass es Wohnungen gibt, deren Mietzinsen sich an den Kosten orientieren und damit vielfach tiefer liegen als diejenigen der mehrheitlich renditeorientierten Wohnungen. Hierzu haben in der Vergangenheit auch im Kanton Basel-Stadt massgeblich die Fördermassnahmen des Bundes beigetragen. Seit 2003 profitierten zahlreiche Projekte und hunderte Wohnungen vom Fonds de Roulement. Es handelte sich sowohl um Sanierungs- als auch Neubauprojekte. Seit 2011 haben teilweise auch die Investitionen der gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Basel-Stadt zugenommen.

Seit dem 1. Juli 2014 ist das kantonale Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) in Kraft, welches u.a. verschiedene Förderinstrumente zugunsten von gemeinnützigen Wohnbauträgern umfasst. Dazu zählen die Abgabe von Grundstücken im Baurecht, Bürgschaften bis zu einem Betrag von 94% der Anlagekosten, Projektentwicklungsdarlehen (dotiert mit insgesamt 5 Mio. Franken) sowie Beratungen. Für die ersten drei Förderinstrumente gelten wohnpolitische Auflagen. Insbesondere seit 2014 ist auch eine verstärkte Beanspruchung des Fonds de Roulement zu beobachten. Aktuell werden im Kanton Basel-Stadt 11 Projekte mit einer Darlehenssumme von über 17 Mio. Franken aus dem Fonds de Roulement unterstützt.

Nach jahrelanger Stagnation des gemeinnützigen Wohnungsbaus zeichnet sich ab, dass die Entwicklung in die anvisierte Richtung geht: die Wohngenossenschaften im Kanton sind dynami-

schwer geworden, zu Gunsten von Investitionen in die Sanierung und den Neubau von preisgünstigem Wohnraum.

## 2. Zukünftiger Bedarf an Mitteln des Fonds de Roulement

Aktuell sind mehrere gemeinnützige Wohnbauprojekte in Planung oder bereits in Realisierung. Alleine auf Parzellen im Baurecht des Kantons entstehen in den kommenden Jahren über 1'000 neue gemeinnützige Wohnungen. Dies entspricht einem Vielfachen der Nettoproduktion der vergangenen 13 Jahre. Zusätzlich gehen wir davon aus, dass die Sanierungstätigkeit anhalten wird. Weiter ist auch damit zu rechnen, dass auch Gelder des Fonds de Roulement beantragt werden, ergänzend zu den kantonalen Förderinstrumenten.

Gemäss den Ausführungen im Erläuterungsbericht könnten mit den zurück fliessenden Amortisationszahlungen 800 Wohnungen pro Jahr gefördert werden. Durch die vom Bundesrat beabsichtigte Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Mio. Franken stünden während zehn Jahren zusätzlich 20-25 Mio. Franken pro Jahr zur Verfügung. Damit könnten rund 1'500 Wohnungen gefördert werden, was dem Durchschnitt der mit dem Fonds de Roulement geförderten Wohnungen seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) im 2003 entspricht. In jüngster Zeit sind allerdings im Kanton Basel-Stadt sowie in zahlreichen Gemeinden und Städten Entscheide zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefallen<sup>1</sup>. Um beispielsweise die verstärkte Förderung der letzten drei Jahre weiterführen zu können, müsste der Fonds de Roulement für die nächsten zehn Jahre um total 380 Mio. Franken aufgestockt werden.<sup>2</sup> Zumal der Bund sich im aktuellen Zinsumfeld günstig refinanzieren und dadurch sogar einen Gewinn erzielen könnte, sollte eine stärkere Aufstockung des Fonds de Roulement in Erwägung gezogen werden.

## 3. Schlussfolgerung und Anregung

Aufgrund der Dynamisierung der gemeinnützigen Wohnbauträger im Kanton Basel-Stadt und den erwähnten Überlegungen zur gesamtschweizerischen Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus regen wir an, dass für die geplante Aufstockung 380 Mio. Franken im Fonds de Roulement zur Verfügung stehen.

---

<sup>1</sup> u.a. Zürich, Bern, Köniz bei Bern, Thun, Biel, Will SG

<sup>2</sup> Von 2014 – 2016 wurden gemäss der uns vorliegenden Informationen durchschnittlich circa 1'900 Wohnungen mit einem Darlehensbetrag von 34'765 Franken pro Wohnung jährlich gefördert. Ausgehend von der Annahme, dass 800 Wohnungen durch Amortisationszahlungen erstellt werden können, würden auf dieser Basis für weitere 1'100 Wohnungen zusätzlich rund 38 Mio. Franken pro Jahr benötigt.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Wir danken Ihnen für die Kenntnisnahme und die stets gute Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen sowie das entgegengebrachte Vertrauen. Für Rückfragen steht Ihnen gerne Frau Regula Küng, Leiterin der Fachstelle Wohnraumentwicklung der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung (regula.kueng@bs.ch, Tel. 061 267 88 91), zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann  
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin