

Übersicht zur Wohnbauförderung in den Kantonen

Nur neun der 26 Kantone verfügen über eine Gesetzesgrundlage und darauf abgestützte Massnahmen zur Wohnbau- oder Eigentumsförderung. Es sind dies die Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Genf, Neuchâtel, Nidwalden, Waadt, Wallis, Zug und Zürich.

Die angebotenen Förderleistungen im Mietwohnungsbereich richten sich häufig an alle Ersteller von Mietwohnungen, werden aber meist mehrheitlich oder ausschliesslich von gemeinnützigen Wohnbauträgern beansprucht. Dabei geht es den Kantonen in erster Linie um die Förderung eines **spezifischen Angebots an preisgünstigen Wohnungen für bestimmte Empfängerkreise**. Diesen Förderansatz verfolgen insbesondere die Kantone Genf, Waadt, Zug und Zürich. Die Kantone Basel Stadt, Genf, Neuenburg und Nidwalden sind die einzigen Kantone, die mit ihren Fördermassnahmen eine **Stärkung des gemeinnützigen Wohnungsbaus** anstreben. Einige Kantone verfolgen auch anderweitige Ziele. Der Kanton Wallis fördert den Wohnungsbau in Berggebieten und der Kanton Basel-Land unterstützt energetisch vorbildliche Neubauten bzw. energetische Sanierungen.

In Zukunft dürften raumplanerische Instrumente zur Förderung des gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungsbaus vermehrt ins Interesse der Kantone rücken. Bislang nehmen hier die Kantone Genf und Zug eine Vorreiterrolle ein.

Die kantonalen Förderinstrumente auf einen Blick:

Instrumente	BL	BS	GE	NE	NW	VD	VS	ZG	ZH
Abgabe von Land im Baurecht		•	•	•	•				
Darlehen		•	•	•		•	•	•	•
Bürgschaften		•	•	•		•			
Beiträge	•	•		•		•		•	
Beteiligung am Anteilkapital				•	•				
Steuerliche Massnahmen		•	•						
Beratung, Branchenförderung		•							
Zonen mit Mindestanteil an gemeinnützigen bzw. preisgünstigen Wohnungen			•		•			•	•
Subjekthilfen (direkt an Mieterschaft)		•	•			•			



Die Wohnbauförderprogramme der einzelnen Kantone

Kanton Basel-Land

Der Kanton Basel-Landschaft unterstützt seit 2011 Wohnbaugenossenschaften und andere Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus bei der Erstellung von Neubauten und der Sanierung von bestehenden Gebäuden. Die einmaligen, nicht rückzahlbaren Beiträge pro Wohnung sind an gute Energiestandards geknüpft. Gesetzliche Grundlage ist die Verordnung über Förderbeiträge an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

[> weitere Informationen](#)

Kanton Basel-Stadt

Der Kanton Basel-Stadt räumt gemeinnützigen Wohnbauträgern auf geeigneten Parzellen ein Baurecht ein, um die Schaffung von neuem und die Sanierung von bestehendem Mietwohnraum zu fördern. Die Abgabe von Land im Baurecht ist an Auflagen gebunden, die die Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sicherstellen (z.B. bezüglich Energieeffizienz, Ausbaustandart, Architektur) und die Verwirklichung der wohnpolitischen Ziele des Kantons gewährleisten (z.B. Wohnsitzpflicht, Wohnungsbelegung, Wohnungsgrösse, ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft).

Neben der Abgabe von Land im Baurecht werden gemeinnützige Wohnbauträger mit weiteren Massnahmen unterstützt:

- Der Kanton Basel-Stadt gewährt gemeinnützigen Bauträgern Bürgschaften (bis zu 94% der Anlagekosten und einer Dauer von bis zu 30 Jahren)
- Er hat eine Rahmenausgabenbewilligung von 20 Millionen Franken zur Mitfinanzierung des Kaufs geeigneter Areale (für die Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Bauträger) eingeführt. Diese ermöglicht es, eine allfällige Preisdifferenz zwischen dem Kaufpreis (oftmals Marktpreis für Stockwerkeigentum) und dem Wert des Baurechtes (Marktpreis für preiswerte Mietwohnungen mit im öffentlichen Interesse liegenden Auflagen) zu finanzieren.
- Er gewährt gemeinnützigen Wohnbauträgern Darlehen zur Projektentwicklung im Umfang von fünf Millionen Franken.
- Er finanziert Beratungen zur baulichen oder zur betriebswirtschaftlichen Entwicklung gemeinnütziger Wohnbauträger.
- Beim Kauf eines Grundstücks durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger muss die Handänderungssteuer durch die veräussernde Partei getragen werden.
- Die Grundstückssteuer kann kleiner sein, wenn Wohngenossenschaften Rückstellungen für Renovationen bilden.

Diese Massnahmen sind im kantonalen Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) verankert. Das WRFG wurde 2013 per Volksentscheid angenommen und trat 2014 in Kraft.

Der Kanton Basel-Stadt leistet neben den oben aufgeführten Objekthilfen auch Subjekthilfe in Form von Familienmietzinsbeiträgen.

[> weitere Informationen](#)



Kanton Genf

Die Fördertätigkeit des Kantons Genf ist im Vergleich zu den anderen Kantonen weit ausgebaut. Der Kanton hat sich zum Ziel gesetzt, den Anteil des gemeinnützigen Sektors am Mietwohnungsangebot auf 20 Prozent zu erhöhen. Dabei gilt zu beachten, dass in der Romandie auch dann von gemeinnützigen Wohnungen oder „logements d'utilité publique (LUP)“ gesprochen wird, wenn der Investor kein gemeinnütziger Bauträger ist. Entscheidend ist, dass der maximale Mietpreis von der öffentlichen Hand festgelegt wird und dass die Wohnungen eine Mindestbelegung aufweisen.

Der Kanton Genf setzt verschiedene Förderinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Erstens gibt er Land im Baurecht bevorzugt an gemeinnützige Bauträger ab. Zweitens regelt das LGL (Loi générale sur le logement et la protection des locataires, in Kraft seit 1978) Leistungen für gemeinnützige Bauträger. So werden Wohnbaugenossenschaften durch die Gewährung von Bürgschaften (zwischen 60 und 95% des Anlagewerts), von Darlehen (im zweiten oder dritten Rang) und/oder durch steuerliche Erleichterungen unterstützt. Zudem kann der Kanton Genossenschaften dabei helfen, die nötigen Eigenmittel aufzubringen, und zwar mit befristeten Darlehen an die Genossenschaft oder an einzelne Genossenschafter.

Das LGL sieht auch Objekthilfen für alle Bauträger – gewinnorientiert oder nicht – vor, konkret degressive Betriebsbeiträge und steuerliche Erleichterungen. Diese müssen sich verpflichten, preisgünstige Wohnungen mit kontrollierten Mietzinsobergrenzen (Kategorien HLM, HBM, HM) anzubieten.

Seit 2007 ist zusätzlich das LUP (Loi pour la construction de logements d'utilité publique) in Kraft. Das Gesetz regelt die Äufnung eines Fonds, der so lange mit jährlich 35 Mio. Franken gespiesen wird, bis der Anteil des gemeinnützigen Sektors am Mietwohnungsangebot 20 Prozent beträgt. Die Gelder des Fonds werden für den Landkauf und für den Kauf von bestehenden Liegenschaften eingesetzt, unter anderem bei der Ausübung des kantonalen Vorkaufsrechts. Die Grundstücke werden anschliessend gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Punkto raumplanerische Massnahmen nimmt der Kanton Genf eine Vorreiterrolle ein. Die kantonale Gesetzgebung macht für verschiedene Zonen Vorgaben über die Aufteilung der zu realisierenden Wohnungskategorien und verlangt insbesondere einen Mindestanteil gemeinnütziger Wohnungen.

Der Kanton Genf leistet neben der Objekthilfe auch Mietzinszuschüsse an einzelne Haushalte (sog. «allocation logement»).

[> weitere Informationen](#)



Kanton Neuchâtel

Der Kanton Neuchâtel will den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsangebots am Gesamtbestand von zwei auf fünf Prozent erhöhen. Dazu fördert er die Bereitstellung von gemeinnützigem Wohnraum mit folgenden Massnahmen:

- Abgabe von Land im Baurecht an gemeinnützige Bauträger. Die Baurechtszinsen werden frühestens nach zehn Jahren fällig.
- Verbürgung von Anleihen (bis zu 30% der ausgeliehenen Gesamtsumme)
- Gewährung von Darlehen von maximal 20% der Gesamtkosten über 25 Jahre
- Übernahme von Hypothekarzinsen während 20 Jahren (gilt nur für Renovationen)
- Beteiligung am Anteilkapital bis zu 20% des Gesamtwerts

Die gesetzliche Basis bildet die LAL2 (Loi sur l'aide au logement) aus dem Jahr 2008.

[> weitere Informationen](#)

Kanton Nidwalden

Im Kanton Nidwalden ist 2017 das Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes in Kraft getreten. Es ist das Resultat eines Gegenvorschlags zur Volksinitiative «Für bezahlbares Wohnen in Nidwalden», dem das Stimmvolk 2014 zugestimmt hat. Ein Teilziel des Gesetzes ist die Förderung von Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Zu diesem Zweck kann sich der Kanton mit Kapital an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus beteiligen. Zudem kann der Kanton Grundstücke im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abgeben. Ferner dürfen die Gemeinden mittels Zonenplanung dafür sorgen, dass gemeinnützige Bauträger in bestimmten Zonen höher oder dichter bauen dürfen (Nutzungsbonus).

[> weitere Informationen](#)



Kanton Waadt

Das kantonale Förderprogramm sieht keine speziellen Massnahmen zugunsten gemeinnütziger Bauträger vor, sondern zielt auf die Bereitstellung von «gemeinnützigen Wohnungen» ab. Analog zum Kanton Genf gelten Wohnungen dann als gemeinnützig, wenn der maximale Mietpreis durch die öffentliche Hand festgelegt wird, und zwar unabhängig davon, ob der Investor ein gemeinnütziger Bauträger ist oder nicht. Anders als bei der Förderung von Wohnungen gemeinnütziger Bauträger bedeutet dies, dass die unterstützten Wohnungen nicht unbegrenzt, sondern nur während der Laufzeit der Unterstützung (mindestens 20 Jahre) dem gemeinnützigen Marktsegment anzurechnen sind.

Gemäss der «Loi sur le logement» von 1975 und der «Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif» von 2016 werden vier Kategorien geförderter Wohnungen unterschieden: «Logements à loyers modérés», deren Mietzinsen während 15 Jahren durch kantonale und kommunale à fonds perdu-Beiträge gesenkt werden; «logements protégés» für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, die der Kanton mit zinsgünstigen Darlehen fördert sowie «logements étudiants», die ebenfalls mit Darlehen unterstützt werden. Zur vierten Kategorie gehören die «logements à loyers abordables» mit Flächen- und Mietertragsbeschränkungen. Diese profitieren von einem Nutzungsbonus und werden nur in speziellen Zonen für preisgünstige Wohnungen erstellt, die die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung ausscheiden. Die genannten Fördermassnahmen können von allen Investoren beansprucht werden. Sie werden jedoch grossmehrheitlich von gemeinnützigen Bauträgern genutzt.

Der Kanton Waadt leistet zudem Subjekthilfen an einzelne Haushalte.

[> weitere Informationen](#)

Kanton Wallis

Gemäss des kantonalen Gesetzes über die Regionalpolitik von 2008 kann der Kanton den Bau, die Renovation und den Erwerb von Wohnungen in Berggebieten unterstützen. Natürliche Personen können eine Unterstützung in Form von à fonds perdu-Beiträgen in Anspruch nehmen (Eigentumsförderung). An juristische Personen (unter anderem Wohnbaugenossenschaften) können Darlehen zu günstigen Zinssätzen oder ohne Verzinsung ausgerichtet werden. Bis anhin hat ein gemeinnütziger Bauträger von einem Darlehen profitiert.

[> weitere Informationen](#)



Kanton Zug

Im Rahmen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes von 2003 unterstützt der Kanton Zug den preisgünstigen Mietwohnungsbau wie auch das preisgünstige Wohneigentum. Die für den Mietwohnungsbau zur Verfügung stehenden Instrumente richten sich grundsätzlich an alle Investoren von Mietwohnungen. Sie werden aber mehrheitlich von gemeinnützigen Wohnbauträgern in Anspruch genommen. Es handelt sich dabei um Beiträge zur Verbilligung der Mietzinse und um zinsgünstige Darlehen sowie um zinslose Projektdarlehen. Der geförderte Wohnraum soll Familien, Haushalten mit geringen Einkommen, Menschen mit Behinderungen sowie bedürftigen Betagten zur Verfügung stehen. Die Mieter dürfen eine gewisse Einkommens- und Vermögensgrenze nicht überschreiten und müssen weitere Voraussetzungen erfüllen.

Daneben fördert der Kanton Zug alternative Wohnformen im Alter.

Zudem will der Kanton den preisgünstigen Wohnraum mit raumplanerischen Mitteln unterstützen.

Im kantonalen Richtplan des Kantons Zug steht:

Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:

- a) die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;
- b) die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);
- c) das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;
- d) das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen;
- e) den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.

[> weitere Informationen](#)



Kanton Zürich

Der Kanton unterstützt auf der Basis des Gesetzes über die Wohnbau- und Eigentumsförderung von 2004 den preisgünstigen Mietwohnungsbau mittels zinslosen Darlehen. Die Förderung setzt eine gleichwertige Leistung der Gemeinde voraus. Sie richtet sich grundsätzlich an alle Ersteller von Mietwohnungen, die sich verpflichten, die damit verbundenen Vorgaben einzuhalten. Die Unterstützung wurde in den letzten Jahren jedoch ausschliesslich von gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften, öffentlichen Stiftungen und Gemeinden (für kommunale Wohnungen) beansprucht. Die mit zinslosen Darlehen geförderten Wohnungen stehen nur Mieterhaushalten offen, deren Einkommen und Vermögen gewisse Höchstwerte nicht überschreiten.

Im September 2014 hat das Zürcher Stimmvolk einer Änderung des Bau- und Planungsgesetzes zugestimmt, die es den Gemeinden erlaubt, bei Auf- und Einzonungen einen Mindestanteil von preisgünstigen Wohnungen vorzuschreiben.

[> weitere Informationen](#)

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Wohnbauförderung in den Kantonen sowie zu den damit verbundenen finanziellen Aufwendungen finden sich im Zusatzbericht des Bundesamts für Wohnungswesen zuhanden der Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats «18.035n Mehr bezahlbare Wohnungen. Volksinitiative und Rahmenkredit zur Aufstockung des Fonds de Roulement» vom Oktober 2018.

[> zum Bericht](#)