

Merkblatt

Bürgschaften für gemeinnützige Wohnbauträger im Kanton Basel-Stadt nach WRFG

1. Auftrag, Organisation und Ablauf

1.1 Grundsatz

Der Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz (WBG NW) führt im Rahmen einer Leistungsvereinbarung im Auftrag des Kantons Basel-Stadt die Prüfung eingehender Gesuche um Bürgschaften durch und stellt Antrag ans Finanzdepartement. Bürgschaften können nur für Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt beantragt werden. Reine Kaufgeschäfte ohne umfassende Erneuerung sind gemäss separatem Merkblatt von Immobilien Basel-Stadt im Regelfall nur unter speziellen Auflagen möglich. Diese Bürgschaften werden jeweils für die Dauer von maximal 30 Jahren ab Verpflichtungsgeschäft und in der Form der Solidarbürgschaft Art. 496 OR gewährt.

Die Prüfung erfolgt durch eine vom Vorstand gewählte Prüfungskommission. Diese kann Fachexperten beziehen und/oder Aufträge an Dritte erteilen.

Unterlagen und Vorgehen bei der Gesuchprüfung lehnen sich an die bewährten Instrumente und Verfahren im Rahmen der indirekten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund wie „fonds de roulement“, EGW Emissionszentrale der gemeinnützigen Wohnbauträger, HBG Hypothekarbürgschaftsgenossenschaft oder der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz an.

1.2 Organisation und Ablauf

Die Gesuche sind der Geschäftsstelle WBG NW einzureichen, die in Absprache mit der Prüfungskommission die Vorprüfung veranlasst. Als Prüfungskommission wurde vom Vorstand eingesetzt die Arbeitsgruppe Projekte, derzeit bestehend aus Präsident Jörg Vitelli, und den Vorstandsmitgliedern Andreas Herbster, René Thoma und Stephan Weippert. Die Vorprüfung der Gesuche erfolgt wenn möglich durch Andreas Herbster, Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft.

Die Prüfungskommission entscheidet über das Gesuch und leitet den Antrag an die Finanzverwaltung BS z.Hd. des Regierungsrates weiter. Der Regierungsrat Basel-Stadt entscheidet abschliessend über die Gewährung von Bürgschaften.

Bei Gesuchen einer einem Mitglied der Prüfungskommission bzw. dem Vorstand nahestehenden Organisation tritt das entsprechende Mitglied beim Entscheid in Ausstand.

Prüfdauer: Liegen die Unterlagen vollständig vor, ist i.d.R. von 2 x 6 Wochen Bearbeitungsdauer bis zum Regierungsratsentscheid auszugehen. Bei kleinen Bürgschaftsbeträgen <0.3 Mio. 2 x 4 Wochen.

Kosten der Antragsprüfung: Für die Prüfung der Unterlagen und Antragsstellung an das Finanzdepartement wird vom Verband CHF 500.- verrechnet. Dies unabhängig davon, ob der Antrag positiv oder negativ beantwortet wird.

2. Prüfung

2.1 Prüfungsunterlagen

2.11 Angaben zum Bauträger

- Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers
- Geschäftsberichte der letzten drei Jahre nach den Grundsätzen von Artikel 957 bis 960e OR, bestehend aus der Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz, Anhang), dem Jahresbericht und dem Revisionsbericht sowie der Liegenschaftsrechnung mit aktuellem Mieterspiegel der von der Bürgschaft erfassten Grundstücke
- aktueller Handelsregistorauszug
- Liste der Mitglieder des Vorstandes (bei Neugründung u. U. aller Genossenschaftsmitglieder)
- Name und Adresse der Revisionsstelle
- Allfälliges Rating des Dachverbandes WBG CH oder der EGW

- Angabe Referenzperson Bank
- Allfällige weitere Sicherheiten

2.12 Unterlagen zum Projekt

Einzureichen sind die für Finanzierungsabklärungen üblichen Unterlagen. Je nach Stadium des Projektes sind die Unterlagen gemäss Projekt und Wissenstand so komplett wie möglich aufzubereiten. I.d.R. sind dies z.B.

- Situationsplan und Katasterplan
- Grundbuchauszug inkl. Angaben zu Grundpfandtiteln
- Baurechtsvertrag
- Kauf- oder Kaufvorvertrag, Verkaufsunterlagen
- Baupläne / Umbaupläne
- Baubewilligung / Vorabklärungen
- Gebäudeversicherungsanzeigen / Policen / ev. Neuschätzung
- detaillierte Nettomietzinsaufstellung (evtl. vorher / nachher)
- Mieterspiegel bzw. Grundlage Mietverträge (Stand Referenzzinssatz, Nebenkostenregelung etc.)
- Stammdatenblatt / Unterlagen bei Altlasten
- Kubische Berechnung und Flächen nach sia 416 (v.a. GF, HNF, Mietflächen)
- Baubeschrieb
- Kostenvoranschlag / Bauabrechnung
- Liste über wertvermehrnde Kosten
- Total- oder Generalunternehmervertrag
- Baukredit- / Finanzierungszusicherung der finanzierenden Bank
- Ausweis über Eigenmittel, konkrete Darlehenszusagen etc.
- Begründungserklärung / Wertquoten / Nutzungs- und Verwaltungsreglement
- vorhandene Liegenschaftsschätzung
- Gesuchsformular BWO indirekte Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau
(zu finden unter: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/wfg/formulare.html>)

2.2 Weitere Prüfungen

Es kann auch eine technische Vorprüfung gemäss Wohnungsbewertungssystem WBS durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO verlangt werden.

Falls eine zusätzliche Schätzung als notwendig erachtet wird, wird dies den Gestellern mitgeteilt. Die anfallenden Schätzungs- und Prüfungskosten können dem Gesteller verrechnet werden. 2.3 Prüfungsbericht

Das Prüfungsergebnis ist in geeigneter Form schriftlich festzuhalten.

3. Prüfungskriterien

3.1 Gesteller

- Mitgliedschaft bei einer anerkannten Dachorganisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Aspekte der Kreditwürdigkeit:
 - Vertrauenswürdigkeit der Organe
 - Beurteilung bisherige Geschäftstätigkeit / Geschäftsführung (auch Einhaltung WRF Art. 37 des Bundes)
- Aspekte der Kreditfähigkeit:
 - Aktuelle finanzielle Situation der Genossenschaft
 - Budget und Finanzplan

Die Prüfstelle wird voraussichtlich Bonitätsauskünfte einholen.

3.2 Projekt bzw. Objekt

- Budgetierte Anlagekosten im Hinblick auf Realisierbarkeit, Verbindlichkeit, Vollständigkeit
- Finanzierungsplan und zu Grunde liegende Angaben, insbesondere

- Eigenmittel: Vorhandensein ausweisen (z.B. mit Bilanz und Kontoauszügen)
- Darlehen: Darlehensverträge und Bedingungen prüfen, in Tragbarkeitsberechnung miteinbeziehen
- Technische Aspekte, u. a. Erfahrungen mit Architekt / GU, Bauqualität. Ausbaustandard, Gebäude- und Umgebungsgestaltung. Grundrissgestaltung
- Marktgängigkeit (Vermietbarkeit) unter Berücksichtigung
 - der Beurteilung des Projektstandortes (Infrastruktur inkl. öffentlicher Verkehr, Lage etc.)
 - des bestehenden Wohnungsangebotes in der betreffenden Region
 - Preis-/Leistungsverhältnis

Bei quartierbezogenen Ausstattungen (Büros, Praxen, Läden, Gewerbeflächen etc.) ist nach Möglichkeit eine 100 % Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit durch Vorlage verbindlich darzulegen.

4. Antragstellung an den Kanton und Auskunftspflicht

4.1 Antrag an das Finanzdepartement

Die Prüfungskommission entscheidet über die Gesuche und leitet sie mit Antrag an das Finanzdepartement zur endgültigen Entscheidung durch die Regierung weiter.

Der Antrag an das Finanzdepartement (Finanzverwaltung) umfasst ein rechtsgültig unterzeichnetes Schreiben des Regionalverbandes. In diesem wird der Antrag mit einem Kurzbericht begründet. Zusätzlich werden mit diesem Schreiben folgende Unterlagen eingereicht:

1. Formular „Prüfung Gesuch um Bürgschaft nach WRFG BS“ (u.a. mit Ausweis der Bürgschaft in % der anerkannten Anlagekosten, Bestätigung der Erfüllung der Auflagen gemäss § 10 WRFV sowie Umfang und Resultat der Bonitätsprüfung) mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch den Regionalverband
2. Formular „Prüfung der finanziellen Tragbarkeit“ mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch den Regionalverband
3. Amortisationsverpflichtung die aufzeigt, dass der verbürgte Kredit über seine Laufzeit amortisiert wird (Kopie Kreditvertrag mit rechtsgültigen Unterschriften beider Parteien)
4. Unterlagen zur Bonitätsprüfung (z.B. externen Fachstelle, eigene Prüfungen, Betreuungsauszüge, Ratings)

Der Antrag ist elektronisch und in Papierform einzureichen.

4.2 Auskünfte und Rechnungsvorlage

Dem Regionalverband sind jährlich ein Geschäftsbericht nach den Grundsätzen von Artikel 957 bis 960e OR, bestehend aus der Jahresrechnung (Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang) und Jahresbericht, dem Revisionsbericht zuzustellen. Ferner sind ihr auf Verlangen Einsicht in die Bücher zu gewähren und alle Auskünfte über die finanziellen Verpflichtungen zu erteilen. Die Unterlagen werden dem Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt, Finanzverwaltung) auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

5. Grundlagen

Folgende gesetzlichen Grundlagen regeln die Bürgschaften gemäss WRFG:

Gesetz über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) vom 05.06.2013
(Stand 17.02.2025)

§ 12. Bürgschaften

1 Für die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau und Erwerb von bestehendem Mietwohnraum kann der Regierungsrat Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus unter Auflagen Bürgschaften bis höchstens 94% der anerkannten Anlagekosten gewähren.

2 Der Regierungsrat kann eine geeignete Institution mit der Prüfung entsprechender Gesuche betrauen.

3 Bürgschaften werden jeweils für die Dauer von maximal 30 Jahren ab Baubeginn gewährt.

4 Der Regierungsrat regelt die mit der Bürgschaftsgewährung verbundenen Auflagen. Er legt insbesondere Auflagen zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit und Qualität der Bauvorhaben sowie wohnpolitische Auflagen fest.

**Verordnung über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsverordnung, WRFV) vom
17.06.2014
(Stand 28.05.2022)**

§ 8 Bürgschaften

1 Bürgschaften gemäss § 12 des Gesetzes werden in der Form der Solidarbürgschaft nach Art. 496 OR gewährt. Die Gewährung wird von Amortisationsverpflichtungen abhängig gemacht.

2 Die Gewährung einer Bürgschaft setzt voraus, dass die Dachorganisation das entsprechende Gesuch geprüft und festgestellt hat, dass die für die Bürgschaft erforderlichen Voraussetzungen in Bezug auf die Einhaltung der allgemeinen Auflagen gemäss § 10 erfüllt sind.

3 Über die Gewährung einer Bürgschaft und die Anordnung der mit ihr verbundenen Auflagen entscheidet der Regierungsrat.

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

1 Die Gewährung von Leistungen gemäss §§ 11-13 des Gesetzes erfolgt ausschliesslich im Hinblick auf die Schaffung von neuem und die Sanierung sowie den Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum.

2 Die Leistungsempfängerinnen und -empfänger sind zu verpflichten, dass die geförderten Objekte die folgenden Anforderungen erfüllen:

a) Sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen, in städtebaulich und architektonisch guter Qualität und in einem energetisch zeitgemässen Standard zu realisieren;

b) die Summe der Nutzflächen des darin enthaltenen Wohnraums darf die Summe der Nutzflächen nicht übersteigen, die das Objekt hätte, wenn seine Wohnungen in Abhängigkeit der Zimmerzahl die folgenden Grössen aufwiesen:

1-Zimmer-Whg. 37 m²; 2-Zimmer-Whg. 61 m²; 3-Zimmer-Whg. 83 m²; 4-Zimmer-Whg. 110 m²; 5-Zimmer-Whg. 142 m².

Die Nutzfläche, die innerhalb der Wohnung liegt, ist gemäss der Norm SIA 416 "Flächen und Volumen von Gebäuden" zu bemessen. Nicht mitgezählt werden Flächen von Räumen mit einer geringeren Raumhöhe als 1.80 Meter. Gemeinschaftsräume mit einer erweiterten Wohnnutzung werden an die Summe der Nutzflächen angerechnet.

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

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

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

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

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

4 Der Mietzins der geförderten Wohnungen ist nach dem Grundsatz der Kostenmiete gemäss Bundesgesetz über die Förderung

von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, WFG) vom 21. März 2003 und Art. 8 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (Wohnraumförderungsverordnung, WFV) vom 26. November 2003 ohne dessen Abs.

4, 5 und 7 zu bemessen.

§ 11 Auskunftspflicht

1 Wer Leistungen gemäss §§ 11 -13 des Gesetzes beantragt oder bezieht, ist verpflichtet, der Dachorganisation, dem Finanzdepartement sowie der Finanzkontrolle des Kantons Basel-Stadt auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Einsicht in den Betrieb und in die finanziellen Verhältnisse, einschliesslich Budget, Rechnungen, Bilanz und Mietzinsübersichten zu gewähren.

Version 09.04.2025