



INFORMATIONSANLASS · 15. September 2026 · MUTTENZ

«Mut-tuM»

Wohnbaugenossenschaft MuttENZ für MuttENZ

Generationen-Wohnen: Wohnraum tauschen, MuttENZ stärken.

Idee & Initiative von Michael Salem · wbg@mz-30.ch (Auszug der gezeigten Präsentation)

Für MuttENZ. Mit Überzeugung.

IDEEN FÜR MUTTENZ 2030

Michael Salem



Worum geht es heute?

Fünf Stationen durch die Idee, das Modell und die nächsten Schritte.

1

Die Ausgangslage

Warum Muttentz beim Wohnraum handeln muss

2

Die Idee

Der Muttentzer Generationen-Deal

3

Das Modell

Wie das Wohnen und die Finanzierung funktionieren

4

Der Nutzen

Für Gemeinde, Eigentümer/-innen und junge Familien

5

Diskussion & Mitmachen

Bedürfnisse und Echogruppe; nächsten Schritte

Der Muttenger Generationen-Deal auf einen Blick



Umzug

Haus frei

Familie zieht ein

Ältere Eigentümer/-innen ziehen in eine Genossenschaftswohnung zur Kostenmiete – auf Bauland im Baurecht. Ihr bisheriges Einfamilienhaus wird frei für die nächste Generation.

Wer profitiert?



Die Gemeinde

- Baurechtszins
- stabiles Steuersubstrat
- Boden bleibt vollständig im Eigentum



Ältere Eigentümer/-innen

- Barrierefrei wohnen im vertrauten Umfeld
- Liquidität aus dem Hausverkauf wird frei



Junge Familien

- Zugang zu Einfamilienhäusern in MuttENZ
- Infrastrukturnutzen hoch

Was das Modell besonders macht

Kostenmiete statt Rendite

Vorrang für Muttenger/-innen

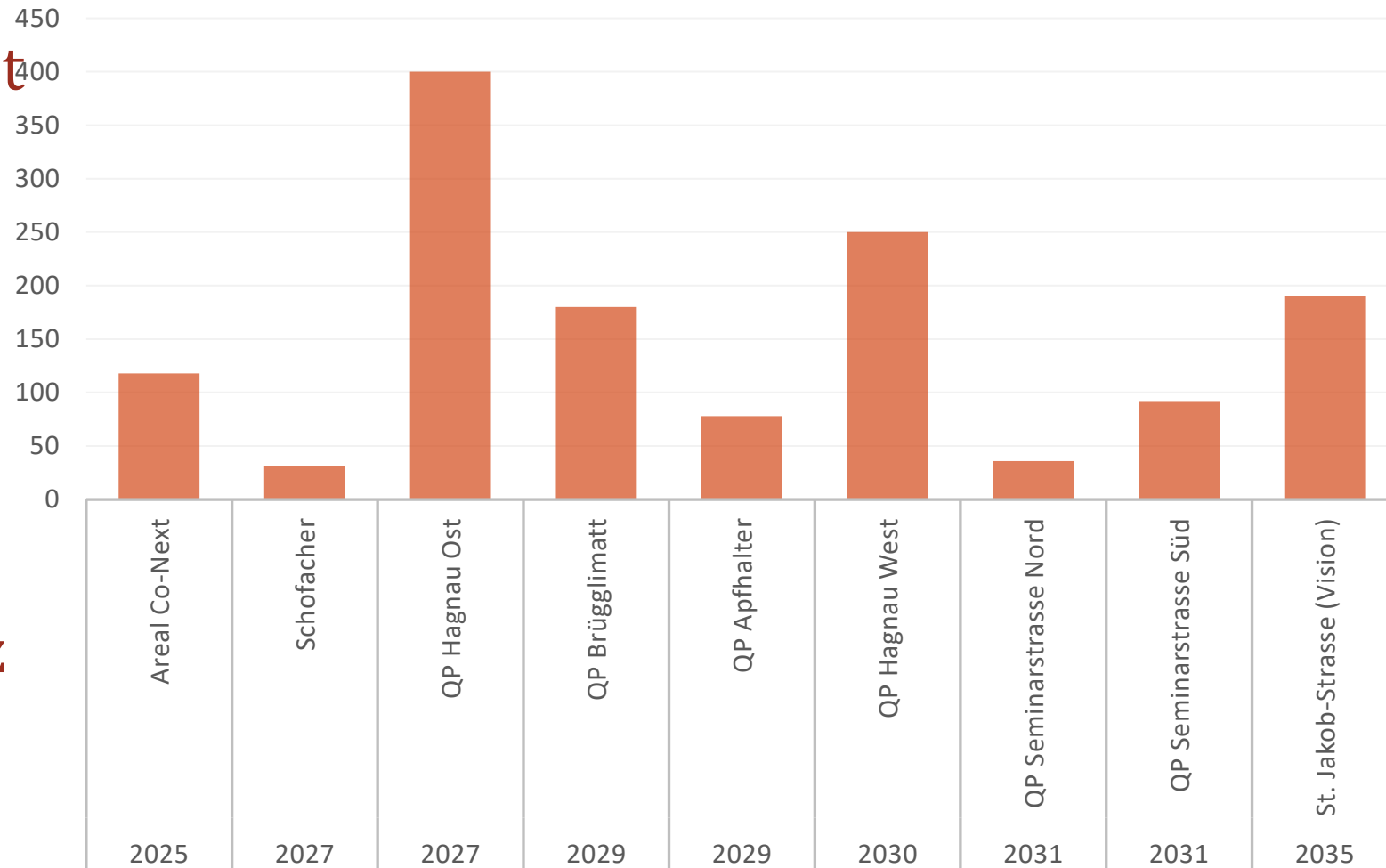
Boden bleibt bei der Gemeinde/Eigentümer

Chance auf Verbleib im Alter in MuttENZ

Umfeld

- Altersleitbild Mz / Absicht und Ziele Gemeinderat
- Boden- und Immobilien Politik inkl. strategische Zielsetzungen 2027
- Entwicklungen Alterswohnungen Zum Park
- Wohnungsbau in Muttenz bis 2035
- Alterskosten, Preis für Wohnen (OECD)

Wohnungsentwicklung (Prognose) bis 2035:
+ ca. 1'375 Einheiten (ca. 3'000 Pax)



Muttenz wächst – und wird deutlich älter

18'425

Einwohner/-innen Anfang 2026 –
von 16'600 im Jahr 2021 (+10,4 %)

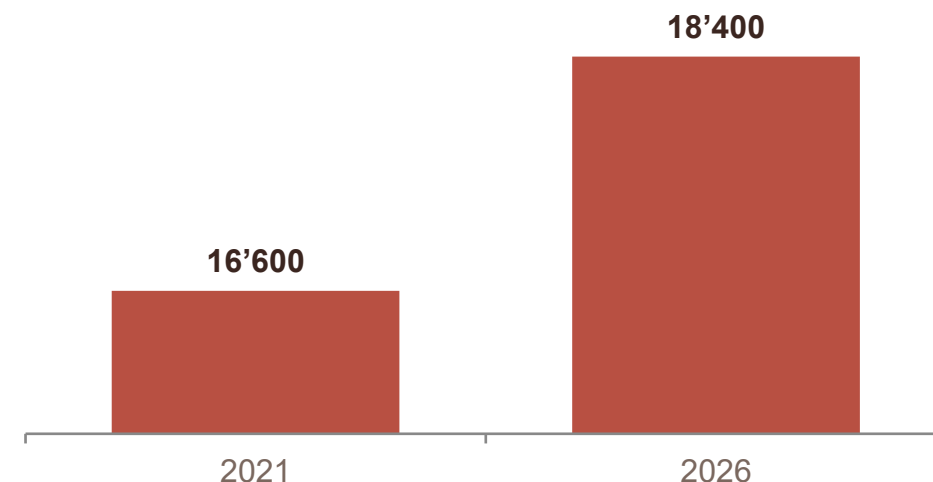
24,6 %

der Bevölkerung sind 65+ (Kanton
BL: 23,4 %)

+47 %*

prognostiziertes Wachstum der
Generation 80+ bis 2055 (*VR Rheintal)

Bevölkerungsentwicklung Muttenz



Quelle: Amt für Daten und Statistik des Kantons Basel-Landschaft

Die erwerbstätige Bevölkerung (20–65 Jahre) nimmt gleichzeitig ab. Weichen stellen, damit passender Wohnraum für die ältere Generation entsteht – und damit Platz für Familien frei wird.

Geplanten Wohnungen bis 2035: 1'375 Einheiten (plus 3'000 Ew geschätzt)

Grosse Häuser, wenig Bewegung



~2'800

Einfamilienhäuser prägen
MuttENZ – viele davon von
«Empty Nestern» bewohnt



~8'200

Haushalte insgesamt in
MuttENZ



~5'300

davon Einpersonen- und
kinderlose Paarhaushalte – oft
in zu grossen Häusern

Der Wunsch vieler älterer Eigentümer/-innen, sich zu verkleinern, scheitert bislang am fehlenden Ersatzangebot in Zentrumsnähe – die bestehende Wohnsubstanz bleibt «blockiert».

Der Wohnungsmarkt ist eingefroren

0,50 %

Leerwohnungsziffer in Muttenz

Ein gesunder Markt braucht mindestens 1,5 %.

80 %

Preisentwicklung 2010-2025 Bez Arlesheim;
69% real (Teuerungsbereinigt)

- Ältere Eigentümer/-innen würden sich gerne verkleinern.
- Es fehlt an attraktivem Ersatz im vertrauten Umfeld / Zentrumsnahe
- Sie bleiben – gezwungenermassen – in ihren grossen Häusern wohnen: der «Lock-in-Effekt».
- Junge Familien finden dadurch kaum Häuser oder Wohnungen in Muttenz.

Die Idee: Der Muttenger Generationen-Deal

Ein Kreislauf, von dem alle profitieren – ohne dass die Gemeinde neues Land einzonen muss.



Umzug

Ältere Eigentümer/-innen ziehen in eine passende, hochwertige Genossenschaftswohnung in Mutteng.



Haus wird frei

Ihr bisheriges Einfamilienhaus wird an die nächste Generation verkauft oder übergeben.



Familien ziehen ein

Junge Familien finden ein Zuhause – in gewachsenen, lebendigen Muttenger Quartieren.

Der Boden bleibt im Eigentum (Gemeinde, Eigentümer): vergibt Land im Baurecht, statt es zu verkaufen – Siedlungsentwicklung nach innen

Was die Genossenschaft anbietet



Kostenmiete statt Rendite

Wohnen zu reinen Selbstkosten – ohne Gewinnaufschlag. Das Modell ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.



Gehobener, barrierefreier Standard

Hochwertiger, alltagstauglicher Wohnraum, der funktioniert und attraktiv ist.



Gemeinschaft statt Isolation

Gemeinsam genutzte Infrastruktur fördert Begegnung und nachbarschaftlichen Austausch.



Boden bleibt bei der Gemeinde / Eigentümer

Die Fläche wird im Baurecht abgegeben – Eigentümer behält das Eigentum am Land.

Ein Gewinn für drei Seiten



Die Gemeinde

- Stabile Steuereinnahmen durch Baurechtszins
- Schulen und Infrastruktur bleiben ausgelastet
- Land bleibt vollständig im Gemeindeeigentum



Ältere Eigentümer/-innen

- Barrierefreies Wohnen im vertrauten Umfeld
- Liquidität aus dem Hausverkauf wird frei
- Bleiben Teil ihres sozialen Netzes in MuttENZ



Junge Familien

- Zugang zu Einfamilienhäusern in MuttENZ
- Kein zusätzlicher Neubaudruck auf der grünen Wiese
- Durchmischte, lebendige Quartiere

Vorrang für Muttenserinnen und Muttenser



Vorzug für Ortsansässige

Der grösste Teil der neuen Wohnungen ist für Personen mit langjährigem Wohnsitz in Muttens (75%?) oder für Eigentümer/-innen vorgesehen, die dadurch ein Haus in der Gemeinde freigeben.



Recht auf 'Verbleib'

Wer nach dem Verlust der Partnerin oder des Partners allein zurückbleibt, muss den vertrauten Ort nicht verlassen; interner Umzug angedacht / modulare Bauweise denkbar.



Durchmischt statt einseitig

Ziel ist ein lebendiges Zusammenleben verschiedener Generationen – keine reine Alterssiedlung und keine Monostruktur. (je nach Standort sinnvoll)

Die genauen Kriterien werden in den Reglementen der Genossenschaft festgelegt – und mit der Echogruppe diskutiert.

Wie sich die Genossenschaft finanziert



CHF 1'000.–

Nennwert pro Anteilschein
(Genossenschaftskapital)

ca. CHF xx0'000.–

geplanter Pflichteinkauf pro Wohnung (provisorische
Grössenordnung)

*Kein Gewinn an Mitglieder, keine Tantiemen – ein
allfälliger Überschuss bleibt vollständig in der
Genossenschaft.*

passiv und aktiv Genossenschafter angedacht

Warum eine hohe Eigenkapitalbasis?

- Weniger Abhängigkeit von Bankkrediten und Zinsschwankungen
- Stabilere, langfristig Mietzinse für alle Mitglieder
- Solide, liquide Mieterschaft mit lokalem Bezug
- Bessere Verhandlungsbasis gegenüber Banken und der Gemeinde

*Alle Beträge sind Planungswerte. Die definitiven
Zahlen werden in den Statuten und im
Vermietungsreglement der Genossenschaft festgelegt.*

Wo steht das Projekt heute?

Mut-tuM steht am Anfang der konkreten Ausarbeitung – bewusst partnerschaftlich mit Interessierten.



Machen Sie mit.



Werden Sie Teil der Echogruppe

Damit aus der Idee eine massgeschneiderte Lösung für Muttentz wird, entwickeln wir das Projekt gemeinsam mit Interessierten weiter.

- **Wohneigentümer/-innen** die eine Perspektive für die Zukunft suchen
- **Einwohner/-innen, Interessierte** die sich für das Projekt interessieren
- **Fachpersonen** die ihr Wissen einbringen möchten



wbg@mz-30.ch

Anmeldung unter [LINK](#)

Schreiben Sie uns – wir melden uns für die nächsten Schritte.



Muttenz für Muttenz.

Herzlichen Dank für Ihr Interesse – und für Ihre Fragen.



wbg@mz-30.ch · Idee & Initiative: Michael Salem