



## Agenda

Bitte merken Sie sich folgende Daten vor:

### **Generalversammlung:**

Mittwoch, 9. Mai 2012, 18.15 Uhr  
Restaurant Zoologischer Garten

### **Apéro für Ihre neuen Vorstandsmitglieder:**

Donnerstag, 13. September 2012, 19.00 Uhr  
(Ort noch nicht bekannt)

### **Präsidien-Hock:**

Donnerstag, 25. Oktober 2012, 19.00 Uhr  
Rialto

## Mietzinsreduktions-Begehren

Nachdem am 1.12.2011 der Referenzzinssatz von 2,75% auf 2,5% gesenkt wurde, reichen viele Mitglieder/Mieter den Vorständen auf vorformulierten Formularen des Mieterverbandes entsprechende Senkungsbegehren ein. Die Genossenschaften haben diese Senkungsbegehren gemäss Mietrecht innert 30 Tagen zu beantworten. Wird das Senkungsbegehren nur teilweise oder nicht gut geheissen, so kann der Mieter an die Schlichtungsstelle gelangen. Wenn jedoch Genossenschaftsobjekte mit Fonds de Roulement finanziert sind oder dem WEG unterstehen, ist nicht die Schlichtungsstelle, sondern das BWO zuständig.

Entscheidend ist jedoch, dass vor allem bei älteren Genossenschaftsobjekten keinerlei Spielraum für Senkungsansprüche bestehen. Gemäss neuester Rechtsprechung des Bundesgerichtes (Urteil 4a\_669/2010) gilt der Mietpreistraster des Statistischen Amtes des Kantons Basel-Stadt ([www.statistik-bs.ch/tabellen/t09/5/copy4\\_of\\_Mietpreistraster\\_2010\\_11.pdf](http://www.statistik-bs.ch/tabellen/t09/5/copy4_of_Mietpreistraster_2010_11.pdf)). Dort ist klar, dass Genossenschaftsobjekte ca. 30% tiefere Mieten haben als die Vergleichsmieten. Liegen die aktuellen Mietzinse mindestens 15% unter diesem Raster, so sind solche Herabsetzungsbegehren chancenlos. Mit dieser Begründung können solche Mietzinsherabsetzungsbegehren daher ohne weiteres beantwortet und prozessual abgewendet werden. Im Brief würde ich aber die Selbstverständlichkeit festhalten, dass Genossenschaften ihren Mietzins streng nach Kostenprinzip festsetzen und

nicht jeweils bei der vierteljährlichen Angabe des Referenzzinssatzes senken oder erhöhen.

*René Brigger*

## Energetische Gebäudesanierung Rückblick

Am 24. Januar 2012 wurde die dritte Informationsveranstaltung zum Thema „Energetische Gebäudesanierung bei Wohnbaugenossenschaften“ abgehalten. Bei diesem Programm handelt es sich um eine gemeinsame Veranstaltung der sun21, den IWB, dem AUE, der BKB und dem SVW NW. Ziel dieses Programmes ist es, die Genossenschaften zu motivieren, ihre Gebäude energetisch zu sanieren. In einem ersten Schritt wird eine Bestandaufnahme der Gebäude erstellt, um die notwendigen Sanierungsmassnahmen festzuhalten. Dieser erste Schritt kostet eine interessierte Genossenschaft CHF 3'000.-, wobei die Hälfte des Betrages durch die drei Hauptsponsoren IWB, AUE und BKB getragen werden. Man erhält für einen relativ kleinen Betrag einen Massnahmenkatalog für die Planung weiterer Sanierungen. Den Initianten ist es durchaus bewusst, dass dieses Programm langfristig angelegt ist (mind. 10 bis 15 Jahre). Erst dadurch ist es möglich, gestaffelte Sanierungen ins Auge zu fassen. Die drei bis heute durchgeführten Veranstaltungen haben rund 140 Personen aus zirka 70 Genossenschaften besucht. Mindestens fünf von Ihnen haben sich bereits für das Programm angemeldet. Die Federführung hat das IWB. Nähere Informationen erhalten Sie auf der Homepage [www.iwb.ch](http://www.iwb.ch). Im Anhang liegt der offizielle Flyer mit der Anmeldekarte bei.

*Stephan Weippert*

## Wasserstrasse Baurechtsvertrag mit einer Wohngenossenschaft

Der Dachverband der Wohngenossenschaften SVW (Schweiz. Verband für Wohnungswesen, Regionalverband Nordwestschweiz) begrüsst den Regierungsratsbeschluss vom 24.1.2012. Der SVW dankt der Regierung ausdrücklich, dass der Wohngenossenschaft Gnischter ein Baurechtsvertrag für die Wasserstrasse-Häuser eingeräumt wird. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist ein ideales Gefäss, um solche Häuser langfristig zu retten und einer sinnvollen Nutzung zu zuführen. Nur durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau wird

es in Zukunft möglich sein, Boden im relevanten Umfang der Spekulation zu entziehen und breiten Bevölkerungsschichten ein selbstbestimmtes Wohnen zu einem fairen Preis zu ermöglichen. Die Gefahr der Gentrifizierung besteht auch in Basel. Wir beobachten seit einigen Jahren einen klaren Anstieg der Bodenpreise. Der Dachverband der Wohngenossenschaften ist mit seinen Mitglieds-genossenschaften (allein in Basel ca. 120 Wohngenossenschaften mit über 11'000 Wohneinheiten) bereit, sich in den nächsten Jahren vermehrt zu engagieren. Der Kanton und andere nicht gewinnorientierte Grundeigentümer (z.B. CMS, Bürgergemeinde, Stiftung Habitat) müssen aber diesen im Quartier verankerten Wohngenossenschaften v.a. über die Einräumung von Baurechten die Möglichkeiten zum Bauen einräumen. Wir wünschen dem Verein Wasserstrasse und der Wohngenossenschaft Gnischter mit den Häusern Wasserstrasse 21-39 ein gutes Gelingen. Der SVW unterstützt sie bei diesem Vorhaben.

*René Brigger*

### **Wettbewerb Genossenschaftspreis 2012**

Im **Anhang** erhalten Sie die Unterlagen zur Ausschreibung des Genossenschaftspreis 2012 in drei Kategorien (A: genossenschaftliches Wohnen, B: Architektur und Städtebau, C: Ökologie und Energie), nämlich der Beschrieb des Wettbewerbs und der Eingabebogen. Egal ob Sie eine gelungene Renovation, einen Neubau, eine spezielle Kompostanlage, eine eigene Wärmequelle oder eine Gemeinschaftsaktion aus Ihrer Genossenschaft eingeben wollen, senden Sie uns den ausgefüllten Bogen ein und merken Sie sich die Daten:

**Eingabefrist 30. Juni 2012**

**Bekanntgabe der Jury: Mitte August 2012**

**Prämierung innerhalb des Wohnprojekttages am 8. September 2012**

### **Hegenheimerstrasse bezogen**

Die WG Hegenheimerstrasse hat ihr „Leuchtturmprojekt“ Ende September 2011 fertiggestellt. Von den 21 Wohnungen sind 20 bereits vermietet. Der Bau konnte unter den geplanten Baukosten abgeschlossen werden. Eine Delegation des Vorstands hat den Neubau besichtigt und war beeindruckt vom gelungenen Projekt. Der Mut und die Weitsichtigkeit des Vorstands der WG hat sich gelohnt. Ein Vorbild für andere WGs die ähnliche Projekte angehen wollen.

### **Droht Spekulation am Tellplatz?**

Die Wohngenossenschaft Nordwest will das Baurecht der in der Schutzzone liegenden Häuser am Tellplatz an die SBB zurückgeben, weil sie in den letzten 25 Jahren mit ihren Häusern nie ganz glücklich wurde. Die SBB Immobilien Region Mitte jetzt daran in einem Bieterverfahren die Häuser mit Boden dem Meistbietenden zu verkaufen. Mitbietende Wohngenossenschaften wurden in einer ersten Runde bereits aus dem Rennen geworfen, weil sie zu wenig geboten haben. Diese Signale lassen ungutes erahnen. Wollen die SBB, angesichts der heutigen Goldgräberstimmung auf dem Bodenmarkt, diese Genossenschaftshäuser einem Investor verkaufen, der diese kompakte Siedlung filetiert und dann im Stockwerkeigentum zu Höchstpreisen auf den Markt bringt? Die SBB haben mit der ganzen Bahnhof Südüberbauung von der Stadt ein schönes Geschenk und politischen Goodwill erhalten. Wir meinen, dass sich hier die SBB am Tellplatz ihre Reputation nicht verscherzen darf! Diese Häuser müssen in genossenschaftlichem Besitz bleiben!

### **Soll das Riehener Kabelnetz privatisiert werden?**

Die Gemeinde Riehen will das kommunale Kabelnetz (Fernsehen, Radio, Internet, Telefonie) an die cablecom verkaufen. Dagegen hat die SP das Referendum erfolgreich eingereicht. Sie wehrt sich damit gegen einen drohenden Gebührenaufschlag und den Verlust der öffentlichen Kontrolle über das Kabelnetz. Die Abstimmung findet am 6. Mai 2012 statt. (<http://kabelnetzriehen.com>). Die Privatisierung hat Konsequenzen für die Riehener WGs denn viele sind heute am Kabelnetz angeschlossen. Eine kritische Auseinandersetzung in diesem Geschäft ist von Vorteil. Die Modelle der InterGGA Reinach und GGA Pratteln zeigen, dass auch kommunale Netze kostendeckend zukunfts-trächtig und für die KundInnen günstig betrieben werden können.

### **RIEBA Spatenstich in Riehen**

Die Bau- und Wohngenossenschaft Rieba erweitert ihren Haus- und Wohnungsbestand um 14 Reiheneinfamilienhäuser. Die Wohnfläche weist 170 Quadratmeter auf. Im Untergeschoss gibt es neben einem Keller und einem Hobbyraum einen Wirtschaftsraum (Waschmaschine) und ein WC. Im Erdgeschoss sind Entree, Küche sowie Wohn- und Esszimmer mit Aussensitzplatz geplant. Im 1.



Stock wird es zwei Zimmer, ein WC mit Dusche und Bad mit Badewanne geben. Oben im Dachgeschoss hat es zwei Zimmer und zwei Dachterrassen. Die Fertigstellung ist auf den Herbst 2013 vorgesehen, der Mietzins wird voraussichtlich 2850 Franken exklusive Nebenkosten betragen. Dem Vernehmen nach hat die Genossenschaft bereits einige Reservationen.

### **WGN Spatenstich in Biel-Benken**

Mit dem Spatenstich am 9. Februar 2012 begann der Bau für 3 Mehrfamilienhäuser in Biel-Benken. Das Projekt des Wohnbau-Genossenschaftsverband Nordwest, wgn, mit 15 Wohnungen, ist zugeschnitten für mehrere Generationen. Das Projekt umfasst 3 um einen Innenhof angeordnete Blöcke mit je 5 Wohnungen mit 2 1/2 bis 4 1/2 Zimmern. Die Geschosse sind mit Lifts erschlossen. Die ganze Siedlung wird hindernisfrei erstellt. Unter dem Innenhof liegt die Einstellhalle, ein eingedeckter Velounterstand mit zentraler Containeranlage gehört auch dazu. Die Bebauung wird im Baurecht auf einer Parzelle der Stiftung Kirchengut BL im Minergiestandard errichtet. Die Wärme wird über eine zentrale Holz-Pelletfeuerung erzeugt. Die Warmwasseraufbereitung wird durch thermische Solarzellen unterstützt.



Sie liessen sich trotz bitterkaltem Wetter nicht vom Spatenstich abhalten: v.l.n.r Sabine Freuler, Theo Meyer (wgn), Daniela Plangger (wgn), Alain Bärenfaller (Architekt Rapp Arcoplan), Christoph Strecker (wgn).

### **Planaufgabe Kohlistieg Riehen**

Derzeit läuft die Planaufgabe für die Zonenänderung der künftigen Wohngenossenschaftsüberbauung am Kohlistieg. Der wgn als Baurechtsnehmer ist derzeit daran mit Immobilien Basel einen Letter of Intend (LOI) zu unterzeichnen. Parallel wird die Ausschreibung eines Wettbewerbs vorbereitet. Mit der

benachbarten Genossenschaft Humanitas, die das Alters- und Pflegeheim betreiben wird, laufen die Absprachen über die Arealnutzung. Das Projekt ist auf gutem Weg. Es müssen aber noch ein paar Hürden genommen werden.

### **Wohnprojektetag 8. September 2012**

Nach dem erfolgreichen Wohnprojektetag im letzten Jahr wird in diesem UNO Jahr der Genossenschaften diese Ausstellung wiederholt. Die bekannten Akteure auf dem gemeinnützigen Wohnungsmarkt werden dabei sein. Begleitet wird der Anlass mit Fachreferaten. Davor, am Freitag Abend, wird an der Auftaktveranstaltung ein Podium „über das Wohnen von morgen“ stattfinden. Gleichzeitig möchten wir die Broschüre „Wohngenossenschaften in der Region Basel“ präsentieren.

### **Bodeninitiative – Effort für ans Ziel**

Mit der Bodeninitiative sind wir langsam auf der Zielgeraden. 2/3 der Unterschriften sind zusammen. Jetzt braucht es den Endspurt. Senden Sie bitte angefangene Unterschriftenbögen retour. Eine gute Sammelmöglichkeit sind die GVs. Hier können einfach 40-50 Unterschriften zusammen kommen. Wir werden die PräsidentInnen kontaktieren mit der Bitte die Bögen an der GV zirkulieren zu lassen. Wir brauchen die Initiative. Ohne Baurecht kein weiterer genossenschaftlicher Wohnungsbau in Basel.

Freundliche Grüsse  
SVW Nordwestschweiz

Jörg Vitelli  
Präsident

Katharina Riederer  
Geschäftsleiterin



**Schlusspunkt:**

In jedem Menschen  
steckt ein König.  
Sprich zu dem König,  
und er wird  
herauskommen.  
*Dt. Sprichwort*

Beilage:

- Bei digitalem Versand:*
- Mietpreisraster*
- Anpassung Ortsüblichkeit*
- Ausschreibung Genossenschaftspreis 2012*
- Flyer IWB*