

Alternativen zu Spekulation und Abriss in Basel

Der MV Basel 1891 unterstützt seine Mitglieder darin, das Haus, in dem man wohnt, der Spekulation zu entziehen und einer guten Wohngenossenschaft zuzuhalten. Wichtig ist dies, wenn ein fairer Vermieter älter wird und ins Haifischbecken der Spekulation zu geraten droht: Frühzeitige Gespräche mit dem Eigentümer und dem MV Basel oder den Wohngenossenschaften können helfen.

Als die Liegenschaft an der Rixheimerstrasse 7 nach dem Ableben der Besitzerin verkauft werden sollte, wurden die langjährigen Mieter/innen aktiv. Sie versuchten das von ihnen bewohnte Haus selbst zu kaufen. Dies gestaltete sich schwierig, denn die Erbengemeinschaft hatte bereits eine Immobilienfirma mit dem Verkauf beauftragt, und es fehlte an Eigenkapital.

Mieterfreundliche Hausübernahmen – ein Erfolgsmodell

Die Bewohnerschaft konnte die Kaufverhandlungen immerhin durch ein eigenes Angebot blockieren, denn die Erbengemeinschaft hegte gewisse Sympathien für ihre langjährigen Mietparteien. Über einen Kontakt zum Regionalverband «Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz» gelangte die Hausgruppe an die «Genossenschaft Mietshäuser Syndikat». Diese übernahm die Kaufverhandlungen und stellte die Finanzierung sicher. Sie unterstützte die Mietparteien beim Aufbau einer Hausgemeinschaft; im Frühjahr 2016 konnten diese es genossenschaftlich erwerben,

zugleich traten sie der Genossenschaft bei und partizipieren seither am kollektiven Eigentum.

Zunächst erhöhte man gemeinsam die Mietpreise, und zwar so, dass die Wohnungen und Ateliers nach wie vor für alle bezahlbar bleiben. Das Genossenschaftsmodell vereinfachte die Finanzierung; vorhandenes Eigenkapital und neue Mitgliederdarlehen unterstützten den Hauskauf. Die strikte Anwendung der Kostenmiete garantiert genügend Rücklagen und eine kontinuierliche Verbesserung des Wohnstandards durch bauliche Massnahmen – ohne exorbitante Mietpreisteigerungen.

Ökologisch sinnvolle und dennoch bezahlbare Sanierungen

Die Wohngenossenschaft besorgt Planung und Finanzierung der anstehenden baulichen Massnahmen. Viele zum Verkauf stehende Gebäude weisen einen hohen Investitionsbedarf auf. An der Rixheimerstrasse begann die Sanierungsplanung baldmöglichst. Eine präzise Gebäudeanalyse (GEAK-Plus-Analyse) bildet die Grundlage; verschiedene Mass-

nahmen gilt es dabei im Hinblick auf eine möglichst effiziente und energetisch sinnvolle Investition abzuwägen. Die ehemaligen Mietparteien nehmen aktiv und in Zusammenarbeit mit den Architekten am Planungsprozess des «Mietshäuser Syndikat» teil. So wurden in der ersten Bauetappe die Gaseinzelöfen in den Wohnungen durch eine neue Fernwärme-Zentralheizung ersetzt sowie die vorhandenen Vor- und Hauptfenster energetisch aufgearbeitet und wo notwendig ersetzt. Für 2019 sind der Ersatz der Steigzone sowie die Erneuerung der Bäder geplant. Dieses behutsame Vorgehen in baulichen Belangen ist für viele Wohngenossenschaften typisch.

Fairness statt Höchstpreise!

Dass es ein zentrales Anliegen ist, mieterfreundliche Hausübernahmen tätigen zu können, betont der Regionalver- ▶

Helfen Sie uns gegen die Spekulation!

Melden Sie uns, wenn Sie Anzeichen dafür erkennen, dass ein Haus seinen fairen Hauseigentümer verlieren und dadurch in falsche Hände geraten könnte.

Befreundete Wohngenossenschaften sind bereit, einen Hauskauf zu prüfen mit dem Ziel, dass darin wie gewohnt gewohnt werden kann. (Siehe Haupttext auf dieser Seite.) Wir sichern Ihnen Diskretion zu.



Rixheimerstrasse 7: Die Bewohnerschaft wurde aktiv und konnte ihr Haus zusammen mit der «Genossenschaft Mietshäuser Syndikat» 2016 kaufen.



Das Haus wird in Absprache mit der Bewohnerschaft stufenweise saniert. 2017 wurden die Fenster energetisch ertüchtigt.

► band der Wohnbaugenossenschaften bei jeder Gelegenheit. Der Basler Mieterinnen- und Mieterverband unterstützt dieses Anliegen, soweit es dazu dient, Mietwohnhäuser der Spekulation zu entziehen.

Viele Eigentümer/innen sind mit ihrer Liegenschaft emotional stark verbunden. Ihnen liegen nicht maximale Erträge, sondern gute und langfristige Mietverhältnisse mit zufriedenen Bewohner/innen am Herzen.

Nicht alle fairen Vermieter/innen machen sich Gedanken darüber, was mit ihren Liegenschaften alles passieren kann, wenn sie die Verantwortung abgeben. So geschieht es, dass Liegenschaften zum Höchstpreis verkauft, aufwändig saniert und die bestehenden Mieter-schaften vor die Tür gesetzt werden.

Das Genossenschaftsmodell bietet hierzu im Grundsatz die langfristige Garantie, dass die Liegenschaften nicht in die Spekulation geraten und weiter im Interesse der Bewohnerschaft bewirtschaftet werden.

Fazit des MV Basel 1891

Meist droht der Verkauf einer Liegenschaft wegen fortgeschrittenen Alters einer als fair geltenden Vermieterschaft.

Soweit also eine Liegenschaft überhaupt verkauft werden darf und muss, unterstützt der MV Basel seine Mitglieder darin, frühzeitig Kontakte mit den (guten) Wohngenossenschaften zu knüpfen und so den bezahlbaren Wohnraum wie auch den Charakter der Quartiere und die individuellen Wohn- und Lebensverhältnisse zu erhalten.

So geht man am besten vor: Sollte man feststellen, dass sich die Eigentümerin oder der Eigentümer dort, wo man wohnt, vielleicht nicht mehr lange um die Liegenschaft kümmern möchte oder kann, so nimmt man am besten direkten Kontakt auf. Fragen kostet nichts, und ebensowenig, die Möglichkeit einer genossenschaftlichen Nachfolgelösung anzusprechen.

Kontakt

Wenden Sie sich jetzt an uns vom MV Basel am Claraplatz. Oder an den Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz. (Geschäftsstelle an der Viaduktstrasse 12 in Basel. 061 321 71 07 oder info@wbg-nordwestschweiz.ch oder www.hauskauf-wbg-nordwestschweiz.ch)

MV Basel unterstützt mieterfreundliche Hausübernahmen



Patrizia Bernasconi

In den vergangenen Jahren traten immer wieder kleinere und grössere Basler Wohn-genossenschaften in Aktion, wenn es darum ging, mieterfreundliche Hausübernahmen zu organisieren. Diese Aktivitäten nahm der Regionalverband «Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz» zum Anlass, die Beratung von Mietergemeinschaften und die notwendigen Abklärungen für genossenschaftliche Hauskäufe als Tätigkeitsfeld aufzubauen. Es entstand eine niederschwellige Informationskampagne für kaufinteressierte Mieter und Mieterinnen, in gedruckter sowie digitaler Form.

Diese Informations- und Sensibilisierungskampagne für mieterfreundliche Hausübernahmen ist ein aktiver Beitrag der sozialen, verantwortungsbewussten Basler Wohngenossenschaften, bestehenden bezahlbaren Wohnraum in Basel und Riehen langfristig zu erhalten. Dies liegt ganz auf der Linie der Basler Mieterbewegung, welche durch den MV Basel 1891 repräsentiert wird und welche im Abstimmungskampf «4 x JA!» vom 10. Juni 2018 von diesen Basler Wohngenossenschaften auch tatkräftig unterstützt wurde.

Siehe auch «Basler Mieter-Zeitung» Nr. 8 vom Mai 2018, erhältlich beim MV Basel, PF 396, 4005 Basel.

Ein Mitglied werben! Und bitte Spenden!

Die riesigen Abstimmungserfolge vom 10. Juni 2018 haben den Wohnschutz gestärkt. Seine Umsetzung benötigt aber weiterhin viel Energie und Geld.

Damit wir weiterhin auf Kurs bleiben, benötigen wir **Neu-Mitgliedschaften** (z.B. Ihre Nachbarin, Ihr Arbeitskollege, erwachsen werdende Töchter und Söhne). Wir senden gern unsere Unterlagen zu.

Und wir benötigen weitere **(kleine und grosse) Spenden**. Gern auf Postkonto 40-27794-2. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!



Bild zVg

In der ersten Bauetappe wurden die Gaseinzelöfen durch eine Fernwärme-Zentralheizung ersetzt, diese Massnahme ist energetisch sinnvoll und schafft mehr Platz in den Wohnungen.