

Herzlich willkommen zum
Forum der Vorstände 2024

von

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN
NORDWESTSCHWEIZ**



**wohnbaugenossenschaften
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

PROGRAMM

- Begrüssung, [Jörg Vitelli](#)
- Referate
 - Transformation des Haefely-Areals, [Yves Stump](#)
 - Wir kaufen ein Haus!
 - Finanzierung, [Fabrice Lanz](#)
 - Voraussetzungen, Erfahrungen, Preise, EGW, [Jörg Vitelli](#)
 - Was verstehen wir unter Kostenmiete? [Michel Silbernagel](#)
- Apéro, [unterstützt von der](#)



Basler
Kantonalbank



BEGRÜSSUNG

Jörg Vitelli

Präsident WBG NWCH

Angemeldet sind

- **70 Personen**



TRANSFORMATION DES HAEFELY-AREALS

Yves Stump, Stump & Schibli Architekten BSA



WIR KAUFEN EIN HAUS!

TEIL 1: FINANZIERUNG

Fabrice Lanz, Basler Kantonalbank



KAUFT BESTANDESBAUTEN!

Jörg Vitelli
Präsident WBG NWCH



DER GENERATIONENVERTRAG



- Unsere Väter und Grossväter bauten uns die heutigen günstigen Genossenschaftswohnungen
- Es ist unsere Pflicht, das gleiche für unsere Kinder und Enkel zu tun



WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN

- **Neubauten auf eigenem Boden**
Wenig Möglichkeiten wegen hohen Landpreisen
- **Neubauten auf Baurechtsareal**
Derzeit wenig Baurechtsareal in Aussicht
- **Bestandesbauten kaufen**
Seit der Zinswende ist ein Potential vorhanden



RANDBEDINGUNGEN GEÄNDERT

- **Tiefzinsphase ist vorbei**
Investoren gehen in andere Anlageprodukte
- **Bauteuerung**
Inv. verkaufen lieber statt teuer zu renovieren
- **Wohnschutz in Basel-Stadt**
Die neue Randbedingungen für Investoren



AUCH DIE GROSSEN HABEN KLEIN ANGEFANGEN

wgn

seit 1983

St. Johannis-Parkweg

Kauf 2024



AUCH DIE GROSSEN HABEN KLEIN ANGEFANGEN

Wohnstadt 50 Jahre

**1973 mit
Bestandesbauten
angefangen**

**Neuster Kauf
Wiesenschanzweg/
Rheinweilerweg**



KEINE WG IST ZU KLEIN UM HÄUSER ZU KAUFEN

Miethäusersyndikat

Nasenweg 20-24

Kauf 2024



KEINE WG IST ZU KLEIN UM HÄUSER ZU KAUFEN

WG Bündnerstrasse

Markante Eckliegenschaft

Bündnerstrasse/St. Galler-Ring

Kauf 2024



KEINE WG IST ZU KLEIN UM HÄUSER ZU KAUFEN

GEWONA NORD-WEST

Bernerring 5

Kauf 2023



BASLER STIFTUNGEN SIND AKTIV

Stiftung Habitat



Wettsteinallee 102, Kauf 2022

Stiftung Wohnraum Basel



Lehenmattstr. 114-116, Kauf 2023



KAUFKOMPETENZ?

- **WBG NWCH Geschäftsstelle kontaktieren**
- **Netzwerk Kaufinteressierte**
- **Immobilienfachpersonen fragen**
- **Allenfalls Statuten anpassen, Kaufkompetenz Vorstand**



RESTFINANZIERUNG

WBG Finanzierungsinstrumente

- Solidaritätsfonds
- Fonds de roulement
- Soli-Terra
- EGW Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger
- Bürgschaft HBG oder Kanton BS



WIE KOMMEN WIR ZU HÄUSERN?

- Augen und Ohren offen halten
- Propagieren, dass auch WGs Häuser kaufen
- Soziale Nachlassplanung propagieren
- Sich auf den Verteiler vom Verband setzen lassen
- Aufnahme in den Verteiler von Immobilienmaklern



SOZIALE NACHLASSPLANUNG

Hausbesitzende begeistern,
das bauliches Erbe mit
warmen Händen zu regeln

IHR HAUS IN SICHEREN HÄNDEN

Was aus Ihrer Liegenschaft werden kann



ALTERNATIVEN ZUM HAUSKAUF

Bei vielen WGs liegen liquide Mittel auf den Konten.
Käufe müssen in der Regel rasch abgewickelt werden.
Es braucht kurzfristig Eigenmittel zur Anzahlung.

./. Kaufwillige WGs mit Darlehen unterstützen.





STELLEN SIE IHRE FRAGEN!



WAS VERSTEHEN WIR UNTER KOSTENMIETE?

Michel Silbernagel, GEWONA NORD-WEST



Kostenmiete

Gerechtigkeit



Miete | Kosten

Definition der Kostenmiete

«Wohnungen/Räume, die nicht gewinnstrebend vermietet werden»

Einnahmen und Ausgaben müssen sich auf mittlere Sicht die Waage halten: als einzelne Liegenschaft und als Gesamtgenossenschaft

... in den Statuten verankert

Der Begriff Kostenmiete ist per dato weder in einem Gesetz noch in einer Verordnung definiert; Vernehmlassung BWO. Die Kostenmiete soll ins WFG (Wohnraumförderungsgesetz).

Problemstellung

Spielraum bei der Harmonisierung

- Im Berechnungsmodell soll der Mietzins für jedes Mietobjekt berechnet werden – Die Berechnung der Kostenmiete basiert vordergründig auf der gesamten einzelnen Liegenschaft
- Die Berechnung soll für jeden Mieter transparent und nachvollziehbar sein
- Die Berechnung soll möglichst einfach und für Förderinstrumente anwendbar sein
- Die Mieterschaft soll in die Lage versetzt werden, ihre Betriebskosten so weit als möglich beeinflussen zu können

Mietzinsanpassung

Es braucht
ein Konzept

Beispiel

*finanzielle Verantwortung des Vorstandes
gegenüber der Genossenschaft*

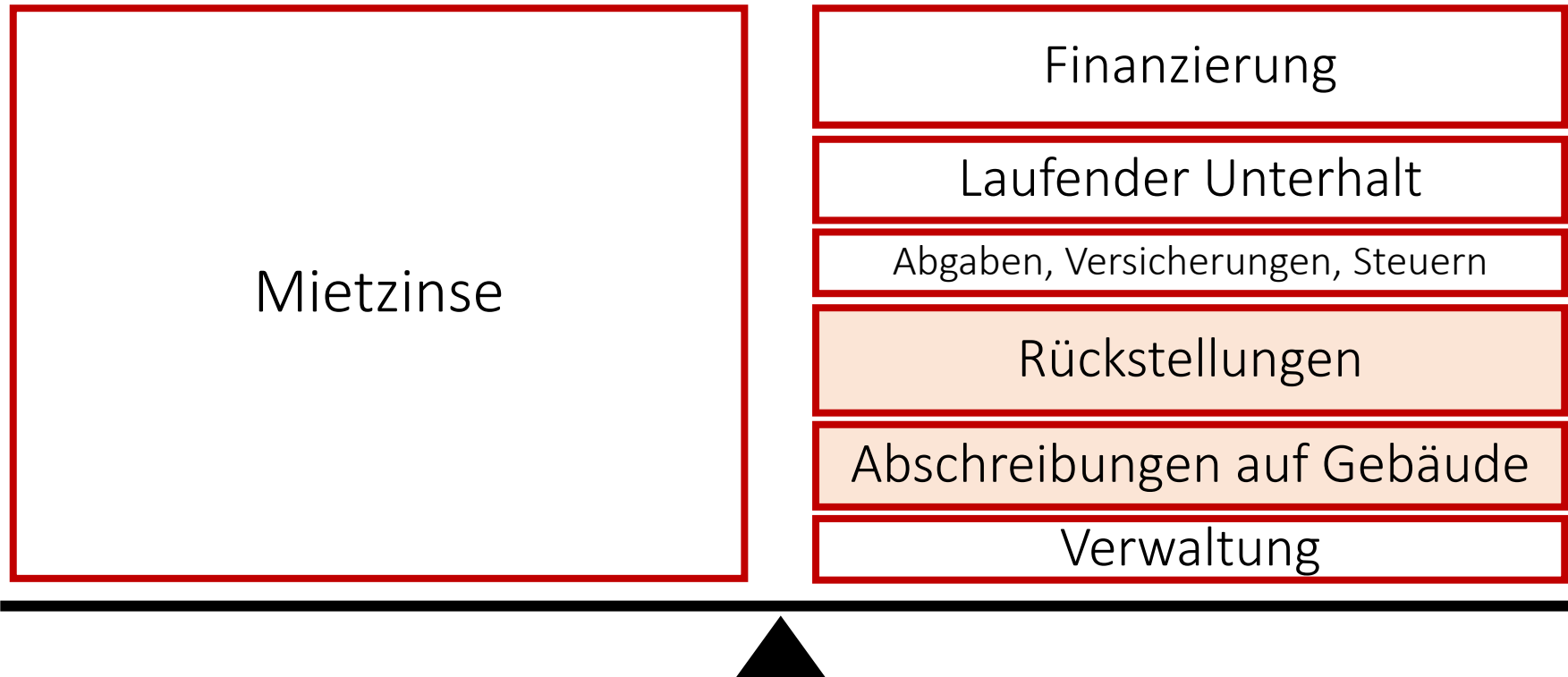
- wenn die Hypothekar-, Kapital- oder Baurechtszinsen seit der letzten Mietzinsveränderung um mindestens einen halben Prozentpunkt gesenkt oder erhöht wurden;
- nach Veränderungen der Gebäudeversicherungswerte um mindestens 5%;
- bei Investitionen, welche eine wesentliche Wertvermehrung zur Folge haben;
- wenn festgestellt wird, dass die Mietzinssumme nicht mehr im Sinne der Genossenschaft angemessen auf die einzelnen Wohnungen verteilt ist. Daraus resultierende erhebliche Mietzinsveränderungen sind gestaffelt vorzunehmen. Die Staffelungsschritte sollen in der Regel die betreffenden Mietverhältnisse höchstens um jährlich 5% der bisherigen Nettomiete zusätzlich belasten oder entlasten.

Mietzins auf Basis der **Kostenmiete**

Summe aus Einzelteilen der Kosten

Einnahmen

Ausgaben



Mietzins auf Basis der **Kostenmiete**

Knacknuss
grosszyklische
Kosten und
Abschreibungen



Ausgaben

Finanzierung

Laufender Unterhalt

Abgaben, Versicherungen, Steuern

Rückstellungen

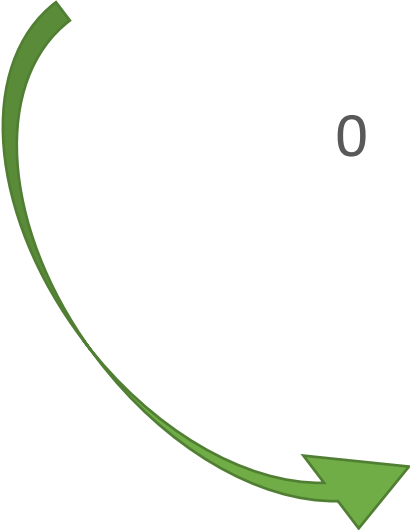
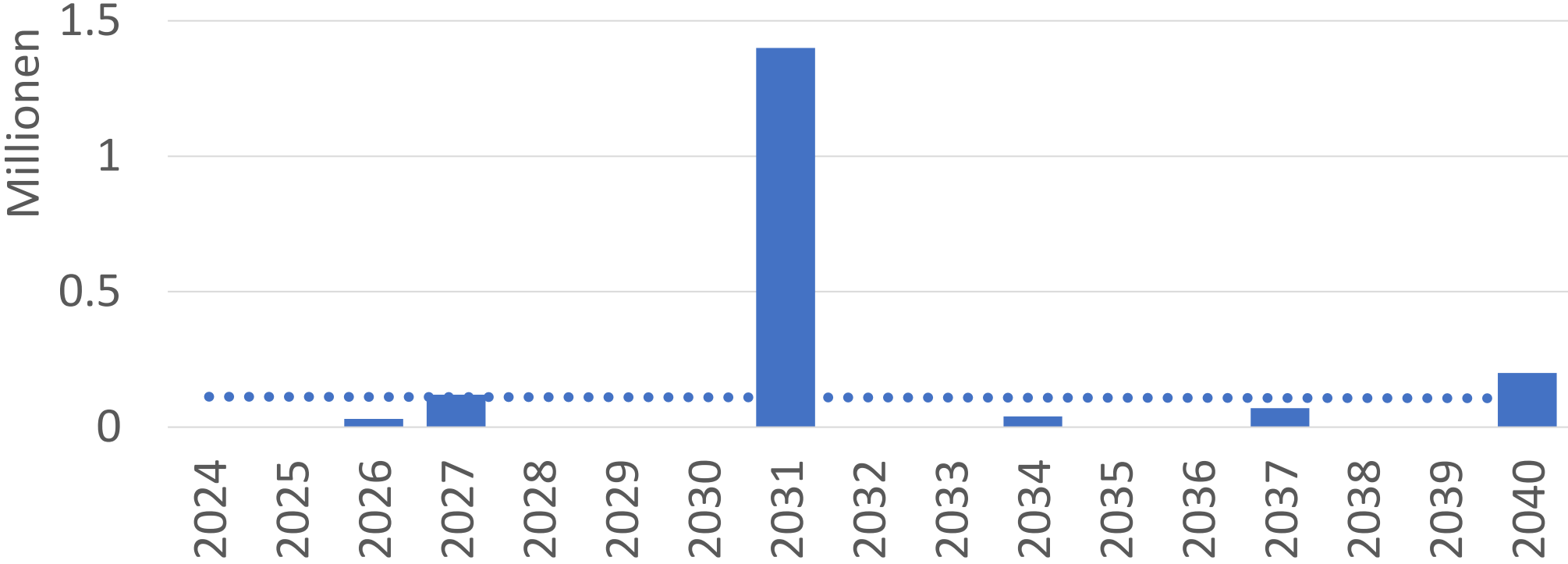
Abschreibungen auf Gebäude

Verwaltung



grosszyklischer Unterhalt/Sanierungen

Zeitachse



über die eigene Mietdauer hinaus



über Jahre verteilte Kosten

Abschreibungen

Liegenschaften verlieren infolge ihrer Nutzung an Wert. Dieser Wertverlust wird in der Buchhaltung in Form von Abschreibungen erfasst.

«Wertminderungen, Werteverzehr über Zeit»

Abschreibungen werden häufig aus steuerlicher Optik betrachtet

für die effektiven Kosten müssten die Abschreibungen aber auf die Restlebensdauer angesetzt werden

Ist die Kostenmiete also doch nicht
so einfach zu bestimmen?

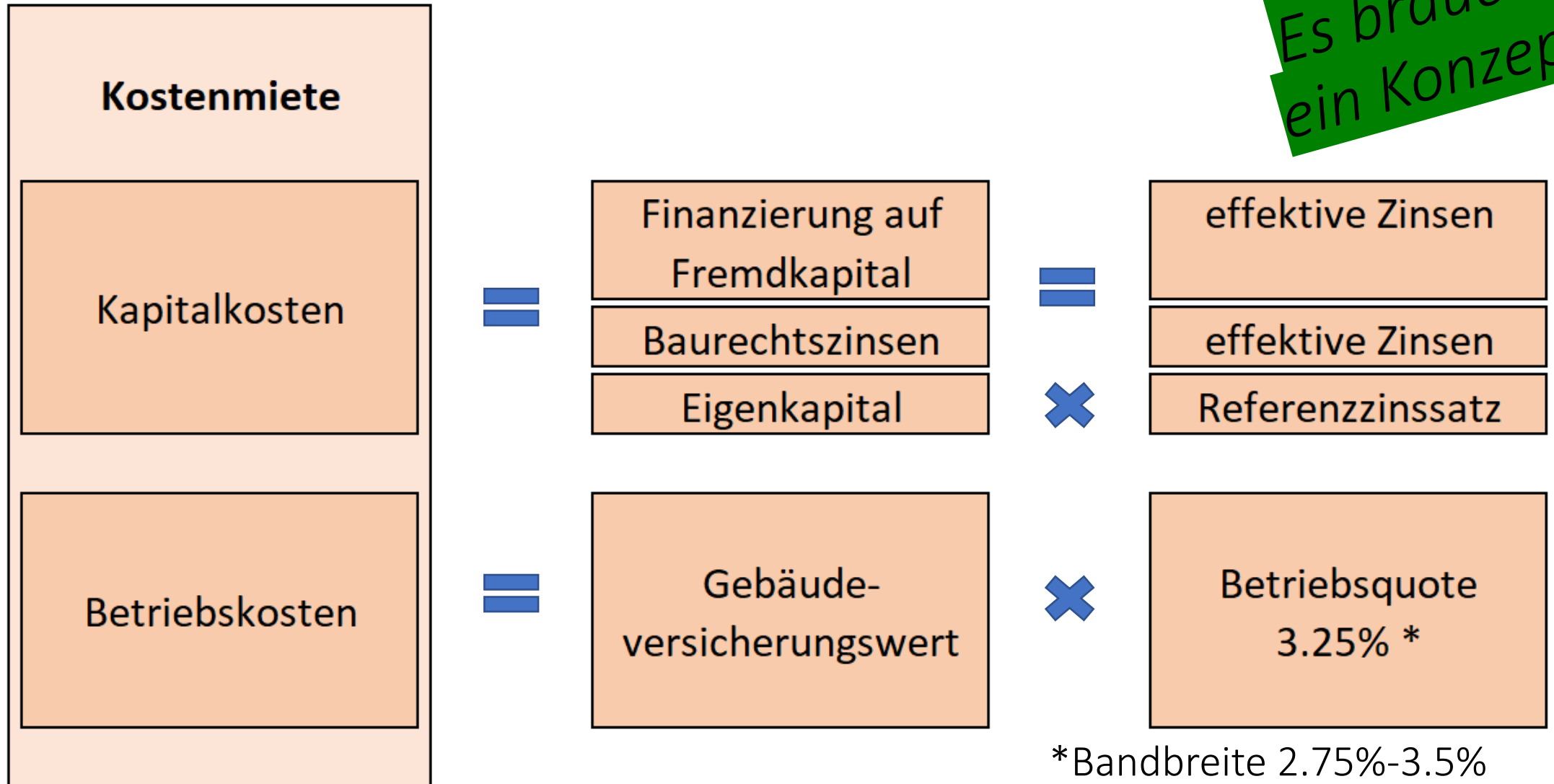
Ja und Nein



Hilfsmittel

Berechnung maximale Kostenmiete

Es braucht ein Konzept



STELLEN SIE IHRE FRAGEN!



TERMINE (SAVE THE DATE)

- **Geschäftsstellen-Treffen:** Do, 06.03.2025, 12.00 Uhr
Ort folgt
- **Generalversammlung:** Di, 13.05.2025, 18.15 Uhr
(Eintreffen ab 17.30 Uhr)
Basler Volkshaus
- **Forum der Vorstände:** Do, 23.10.2025, 18.30 Uhr
Ort folgt



100-JAHR-JUBILÄUM 2026

- Ausstellung im Architekturmuseum:
28. Nov. 25 – 19. April 2026
- Jubiläums-GV, Mai 2026
- Tag der Wohngenossenschaften: Zentrale Pratteln

Anfrage betreffend möglicher Unterstützung folgt.



DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

Das Apéro wird unterstützt von der
Basler Kantonalbank.



**Basler
Kantonalbank**



wohnbaugenossenschaften
nordwestschweiz

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz