



SVW NW

Schweizerischer Verband
für Wohnungswesen

Sektion Nordwestschweiz

St. Johannis-Parkweg 9
4056 Basel
T 061/321 71 07 / F 061/321 71 06
info@svw-nordwestschweiz.ch
www.svw-nordwestschweiz.ch

Datum Generalversammlung
Bitte merken Sie das Datum für unsere
Generalversammlung vor:

Mittwoch, 6. Mai 2009, 18.00 Uhr
Im Wintergarten der Mission 21,
Missionsstrasse 21, Basel

Die Einladung wird in der 1. Hälfte April
verschickt.

Weiterbildungen Rückblick

Von den drei ausgeschriebenen Weiterbildungsabenden in Basel konnte nur einer durchgeführt werden, da für die ersten beiden Kurse („Frühlingszeit ist GV-Zeit“ und „Die Genossenschaft als Arbeitgeberin“) nicht genügend Anmeldungen eingegangen sind. Dafür war der dritte Abend „Finanzierungsinstrumente für den gemeinnützigen Wohnungsbau“ gut besucht. Referiert wurde von

Brigitte Dutli, Fondsverwalterin, Geschäftsleitung SVW

Guido Gervasoni, Direktor EGW

Tilman Rösler, Architekt SWB

Andreas Herbster, Wohnstadt

Alle vier Beiträge waren Einblicke gewährt in Themen, welche Vorstandsmitgliedern von Wohngenossenschaften unerlässliche Kenntnisse vermitteln. Zwei Punkte sollen besonders erwähnt werden:

Auf der Website des Dachverbandes (www.svw.ch) finden Sie unter „News“ zuoberst die Information über das „Sonderprogramm 2009 zur energetischen Gebäudeerneuerung“ vom EVD resp. Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Stichworte:

45'000 Fr./Wohnung aus dem Fonds de Roulement

5 Jahre zinsfrei, weitere 5 Jahre zu 1%

Laufzeit 25 Jahre

Ebenfalls finden Sie unter „Finanzierung“ und dort wieder unter „Finanzierung“ unten an der Seite das „einheitliche Gesuchsformular für folgende Organisationen“: BWO, SVW, SWE, VLB, EGW, HBG.

Wohnprojekt Belforterstrasse

Die aus unserem Vorstand zusammengesetzte Arbeitsgruppe Projekte (siehe Info-Fänschter August 08) hat ein vom Kanton den Genossenschaften angebotenes Areal an der Belforterstrasse (Parkplatz gegenüber Schwimmbad Bachgraben) zusammen mit zwei Präsidenten von umliegenden Mitgliedgenossenschaften besichtigt.

Die Arbeitsgruppe ist aktiv und im guten Kontakt mit FD, BVD, IBS (Immobilien Basel-Stadt).



(v.l.n.r.) Paul Stöcklin (WG Solidar), Jörg Vitelli (Präsident SVW-NW), Martin Huber (Geschäftsleiter WGN), Andreas Herbster (Geschäftsleiter Wohnstadt), René Brigger (Vize-Präsident SVW-NW) und Mario Villiger (WG Belforterstrasse).

Vorstellung WG Chrischona

Wiederum stellen wir auf den Seiten 3 + 4 eine Mitglied-Genossenschaft vor. Es ist die von Ralph Spring und seinem Vorstand geführte Wohngenossenschaft Chrischona im Basler Hirzbrunnen-Quartier.

Jetzt Hypotheken neu ordnen!

Die Zinssätze für Hypotheken waren noch nie so günstig wie heute. Es lohnt sich deshalb die Hypotheken neu zu ordnen. Variable Hypotheken in Festzins- oder Libor-Hypotheken umzuwandeln ist gespartes Geld, das für Sanierungen oder Ausbau eingesetzt werden kann. WG's schlagen damit 2 Fliegen mit einer Klappe. 1. den Geldmarkt ausnützen und 2. mit dem in Sanierungen investierten Geld wird die Beschäftigung angekurbelt.

Lasst Euch von uns beraten. Das Sekretariat hilft weiter.



Landhof in der politischen Pipeline

Für den alten Landhof am Riehenring besteht ein genossenschaftliches Wohnprojekt. Aus dem Quartier kam eine Initiative zur Grünerhaltung. In der Folge hat die Regierung einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Anstatt 4 sollen nur noch 3 Wohngebäude errichtet werden. Zur Zeit liegt der Ratschlag in der zuständigen Grossratskommission zur Behandlung. Bis zu den Sommerferien wird der Grosse Rat darüber entscheiden. So wie es aussieht wird die Grünerhaltungsinitiative nicht zurückgezogen. Es wird zu einer Abstimmung kommen. Die Wohngenossenschaften werden gefordert. Wir halten Euch auf dem laufenden.

Neues Energiegesetz BS in Kraft

In Basel-Stadt wurde das Energiegesetz überarbeitet und ist Ende Februar 2009 in Kraft getreten. Nebst höheren Anforderungen bezüglich Wärmedämmung, Minergie bei Neubauten, wird auch vorgeschrieben, dass 50% des Warmwassers aus erneuerbaren Energien hergestellt werden muss. Nebst solarer Warmwasservorwärmung kann dies auch mittels Fernheizung geschehen, denn in Basel wird bekanntlich der grösste Teil der Fernwärme mit Kehrlicht erzeugt.

Sanieren, einfach gemacht

Eine Gebäudesanierung braucht Fachwissen. Sie bekommen es – kostenlos und aus einer Hand! Das AUE hat Energiecoaches verpflichtet, die Ihnen bei den Vorabklärungen und bei einem allfälligen Sanierungsprojekt zur Seite stehen. Die Hilfe der Fachleute ist für Sie völlig gratis und unverbindlich. Wie ein Projekt im Detail abläuft, steht im Infoblatt für Hausbesitzende und Bauherren.

<http://www.aue.bs.ch>.

Strom aus der Sonne in Basel-Stadt

In Basel-Stadt geht es vorwärts mit der Photovoltaik. Im revidierten Energiegesetz fördert Basel-Stadt die Stromproduktion aus Sonne bis der Bund den „Deckel“ hebt. Ab April 2008 können in Basel-Stadt Photovoltaikanlagen mit kostendeckender Einspeisevergütung nach Bundesmodell realisiert werden. Viele WG's haben grosse Dächer. Sie können entweder selbst Anlagen darauf bauen. Eine Investition die sich lohnt. Oder sie können ihre Dächer Investoren vermieten. Risiko besteht keines, denn vor dem Bau einer Photovoltaikanlage wird der Ablauf und die Platzierung sowie die Dauer wie lange die Anlage auf dem Dach bleibt mit einem Dachnutzungsvertrag geregelt. Weiter wird dies als Dienstbarkeit im Grundbuch

eingetragen. Auch die Dachmiete wird geregelt.

Wer hat freie Dächer für Photovoltaik?

Verschiedene Investoren, wie Basel-Solar, ADEV, Sonnenkar oder Altano suchen südlich orientierte Dächer für ihre Anlagen. Meldet Euer Interesse der SVW-Geschäftsstelle und wir leidet die Adressen den zukunftsorientierten Anlagenbauer weiter.

www.svw-nordwestschweiz.ch

Der Vorstand hat beschlossen die in die Jahre gekommene Webseite zu überarbeiten. Die Seite wird klarer und übersichtlicher strukturiert. Weiter werden wichtige Infos auf der Web-Seite abgerufen werden können. Links zu unseren Mitglieds-Genossenschaften werden wir aufnehmen. Wir kommen dann direkt auf Euch zu. Das Thema Wohnungssuche wird auch integriert. Bis zur GV wird eine erste Version der Web-Seite aufgeschaltet. Unser Web-Master ist Alexio Moreno von der WG-Hegenheimerstrasse, Stellvertreter Andi Sisti von der WG Morgartenring.

Freundliche Grüsse
SVW Nordwestschweiz

Präsident

Jörg Vitelli

Geschäftsleiterin

Katharina Riederer

Beilagen:
Werbeflyer

Schlusspunkt

Wir sehen die Dinge
niemals so, wie sie
sind, sondern so,
wie wir sind.

Anais Nin



214 Wohnungen im Hirzbrunnen

1948 wurde der erste Baurechtsvertrag mit der Stadt unterzeichnet. Schon bald konnten dann die ersten Mieter und Genossenschafter ihr neues Heim an der Schwörstaderstrasse beziehen. 1950 – 54 entstanden im grünen Hirzbrunnenquartier die weiteren Mehrfamilienhäuser der Wohngenossenschaft Chrischona an der Magdenstrasse, am Maispracherweg und am Wintersingerweg. 1970 kam der letzte Wohnblock unser „Hochhaus“ an der Hirzbrunnenstrasse dazu. Die WG Chrischona verfügt seitdem über 214 günstige Genossenschaftswohnungen. Ein Drittel sind 4-Zi-Wohnungen, zwei Drittel sind Dreizimmer-Logis.

Sanierungsvolumen von 11.5 Mio Franken förderte das Basler-Gewerbe

Dank äusserst gutem Wirtschaften schaffte es die WGCH immer, sehr günstige Wohnungen anzubieten. Eine Dreizimmerwohnung war bis zum Jahr 2006 noch für 590.- CHF (inkl. NK) zu haben! Die Mieten für eine 4-Zi – Wohnung beliefen sich auf 760.- bis 960 CHF je nach Bauetappe und m2. Die alte Bausubstanz und die maroden Leitungssystem (Wasser und Elektrizität) zwangen die Genossenschaft dann, in den Jahren 2006-2007 eine grosse Sanierung an die Hand zu nehmen. Insgesamt belief sich das Bauvolumen auf 11,5 Mio. Franken! Es wurden also im Schnitt 62'000.- pro Wohneinheit investiert. Küchen und Bäder wurden komplett erneuert. Alle Leitungen inkl. elektrische Leitungen wurden komplett ersetzt. Eine Vergrösserung der Wohnungen (Zusammenlegung von Wohneinheiten) war nicht mehr finanzierbar und musste weggelassen werden.

Mieten trotz Sanierung unter dem quartierüblichen Niveau

Die Kellerdecken wurden isoliert, die alten Heizungen mussten der Fernwärme weichen. Zentrale Warmwasserversorgung ist ein neuer Standard. Die Wohnungen präsentieren sich jetzt in einem modernen Outfit und sind seither nachhaltig gut vermietbar. Natürlich wirkte sich die Grosssanierung auf die Mietzinse aus (Stichwort Kostenmiete). Doch haben wir es geschafft, dass die 3-Zi-Wohnung immer noch unter 1000.- CHF kostet. Einzig die 4 – Zi Logis liegen nun etwas über 1100.- brutto! pro Monat. Die WG hat es trotz den grossen finanziellen Aufwendungen geschafft und kann weiterhin preiswerten Wohnraum für junge Paare und Familien anbieten.

Sanierungsabschluss im 2009

Als letzter Block wird nun ab Juni 2009 das Haus an der Hirzbrunnenstrasse saniert. Auch hier werden die gleichen Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Hier werden die Mietzinse natürlich auch nach oben angepasst werden müssen, doch liegen sie nach heutiger Berechnung immer noch deutlich unter dem ortsüblichen Preis für einen 4 ½ -Zi-Wohnung.

Aktiver Vorstand mit Nachwuchs aus den eigenen Reihen

Geführt wird die Genossenschaft von einem 6-köpfigen Vorstand unter der Leitung von Ralph Spring. Bauverwaltung, Buchhaltung (Tagesgeschäft), Administration/Vermietung, Leitung Hauswartung und Sekretariat werden kostengünstig ausgeführt. Einzig der buchhalterische Abschluss (Erfolgsrechnung, Bilanz, Steuererklärung) werden extern erstellt. Bis anhin ist es der WGCH immer gelungen, aus den eigenen Reihen geeignete Leute für die Vorstandsarbeit zu rekrutieren.

Baurechte für die nächsten 50 Jahre gesichert

Die Baurechtsverträge mit der Stadt sind alle (mit Ausnahme der Hirzbrunnenstrasse 130) schon erneuert worden, sodass den nächsten 50 Jahren WG Chrischona nichts im Wege stehen sollte. Nach Abschluss der Runderneuerung kann die Wohngenossenschaft beruhigt in die Zukunft schauen.



Gartenseite der von der
WG Chrischona sanierten
Liegenschaften
Magdenstrasse 2-6, Basel.



3-geschossige
Wohnbauten mit 3- und 4-
Zimmer Wohnungen an der
Magdenstrasse 39-43,
Basel.



Sanierte Küchen mit
zeitgemäsem Komfort.