

# IHR HAUS IN SICHEREN HÄNDEN

Was aus Ihrer Liegenschaft werden kann

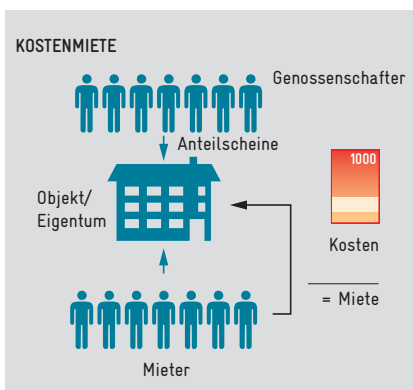
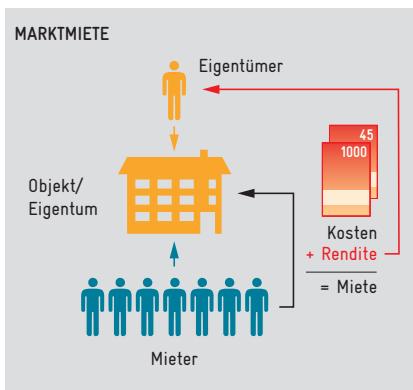


**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

# EIN HAUS MUSS KEIN SPEKULATIONSOBJEKT SEIN

## Wohnbaugenossenschaften spekulieren nicht – zahlen aber faire Markt- preise!



Beim Verkauf an eine Wohnbaugenossenschaft bleibt guter und günstiger Wohnraum erhalten. Die Miete deckt nur die laufenden Kosten und nötigen Rückstellungen, sie muss keine Rendite und Tantiemen erwirtschaften. Alles Geld bleibt in der Genossenschaft.

**Viele Hausbesitzer sind mit ihrer Liegenschaft emotional stark verbunden. Ihnen liegen meist nicht maximale Erträge, sondern gute und langfristige Mietverhältnisse mit zufriedenen Bewohnern am Herzen. Möchten Sie sicherstellen, dass Ihr Haus mitsamt seinen Mietern auch in Zukunft in guten Händen bleibt? Dann erwägen Sie doch den Verkauf an eine Genossenschaft.**

### Wer wir sind und was wir Ihnen bieten

Die Genossenschaft ist eine eigene Rechtsform. Genossenschafter wird, wer Anteilscheine zeichnet. Das Besondere: Jeder hat nur eine Stimme, egal wie viel Kapital er gezeichnet hat. Da Mieter auch Genossenschafter sein können, haben sie ein Mitbestimmungsrecht.

Die meisten Wohnbaugenossenschaften sind gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie haben zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Eine Möglichkeit ist der Neubau, aber sie kaufen auch bestehende Liegenschaften.

Beim Kauf können sie keine Höchstpreise bieten, wohl aber faire Marktpreise bezahlen. Das ist möglich, da viele Wohnbaugenossenschaften gut kapitalisiert sind und langjährige Beziehungen zu Finanzinstituten haben. Da Genossenschaften nicht spekulativ tätig sind, können sie auf Ihre persönlichen Anliegen eingehen: zum Beispiel, wenn Sie selbst auf Lebzeiten in Ihrem Haus wohnen bleiben möchten. Dies ist beim Verkauf an eine Pensionskasse oder Bank kaum möglich.

Wohnbaugenossenschaften verwalten sich selbst und rechnen mit der Kostenmiete, also ohne Rendite. Daher werden ihre Mieten im Laufe der Zeit um bis zu 30% günstiger als die Marktmieten aus der gleichen Bauperiode. Zudem müssen Wohnbaugenossenschaften keine Dividende auf das Anteilscheinkapital und keine Tantiemen auszahlen.

Wenn Sie an eine Genossenschaft verkaufen, haben Sie folgende Gewähr:

- Die Mieter und Mieterinnen können im Haus bleiben.
- Die Mieten bleiben stabil und erhöhen sich bei einer allfälligen Sanierung nur moderat.
- Die Mieter haben ein demokratisches Mitbestimmungsrecht.
- Bei Totalsanierungen oder Ersatzneubauten erhalten die Mieter die Möglichkeit, in temporären Unterkünften zu wohnen und in eine Wohnung zurückzukehren.



# BEISPIELE ERFOLGREICHER HAUSVERKÄUFE



## Was Hausbesitzerinnen sagen

### Frau H., Besitzerin eines mehrstöckigen Hauses im Gundeldingerquartier mit 8 Wohnungen:

«Es gibt verschiedene Gründe, warum ich die Liegenschaft an eine Genossenschaft verkauft habe.

Mein Mann ist in diesem Haus aufgewachsen, und ich wollte eine gute Erinnerung daran behalten. Ausserdem war es mir besonders wichtig, dass die ehemaligen Mieter weiterhin im Haus bleiben können, und das zu guten Bedingungen, ohne Mietzinserhöhung.

Weil der jetzige Präsident der Genossenschaft ein Berufskollege meines Mannes war, hat sich der Kontakt so ergeben.»

### Frau S., Besitzerin einer Liegenschaft mit Hinterhof im Breitequartier mit 24 Wohnungen:

«Nahe der Birs war eine Gärtnerei, und mein Schwiegervater, der dort arbeitete, konnte das Areal übernehmen. Er musste aber den Beruf krankheitsbedingt aufgeben und erstellte darum die Liegenschaft mit zwei Häusern und dem Hinterhof. Nach dem Tod meines Mannes im Jahr 1996 habe ich die Häuser geerbt. Mit den langjährigen Mieterinnen und Mietern habe ich ein freundschaftliches Verhältnis. Nun bin ich 80 Jahre alt geworden, und meine Kinder – die teilweise nicht mehr in Basel sind – möchten sich nicht um die Liegenschaft kümmern.

Aufgrund meiner politischen Gesinnung war für mich klar, dass ich das gesamte Paket nur an eine Genossenschaft verkaufe, die mit der Bewirtschaftung und den Mietern mietergerecht umgeht.

Ich habe mir das sehr gut überlegt und mit meinen vier Kindern so abgesprochen, die mit mir einig waren.»



# WENN SIE EIN LEGAT ODER EINE SCHENKUNG MACHEN MÖCHTEN



## Manchmal möchten LiegenschaftsbesitzerInnen ohne Erben vor ihrem Ableben ein Legat machen oder die Liegenschaft an eine Stiftung oder Institution verschenken.

### Option Genossenschaft

Ein Problem dabei ist die Verwertung des Legats: Die wenigsten gemeinnützigen Institutionen haben Bedarf nach einer Liegenschaft oder können diese selbst verwalten. Das führt dazu, dass die Schenkung zu Höchstpreisen veräussert werden muss, um den Stiftungszweck zu erfüllen. Dadurch wird die Liegenschaft zum Spekulationsobjekt.

In diesem Falle könnte das Legat aber auch über eine Genossenschaft abgewickelt werden. Welcher Weg der beste ist, findet man im persönlichen Gespräch heraus. Die Kontakte finden Sie auf der Rückseite.

# DISKRETION

Ein Haus verkauft  
man nicht jeden Tag  
– eine Entscheidung,  
die wohlüberlegt  
sein will.

**Uns sind Vertrauen, Diskretion und ein ausführliches Gespräch sehr wichtig.**

## Unsere Kontakte

Rufen Sie uns am besten persönlich an, und wir vereinbaren einen Termin bei Ihnen zu Hause oder bei uns auf der Geschäftsstelle.

Wenn Sie noch unschlüssig sind oder sich vorbereiten möchten, finden Sie weitere Informationen und Beispiele erfolgreicher Verkäufe auf unserer Website:

[www.hauskauf-wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.hauskauf-wbg-nordwestschweiz.ch)



Jörg Vitelli, Präsident  
Mobil 079 487 29 78  
[vitelli@wbg-nordwestschweiz.ch](mailto:vitelli@wbg-nordwestschweiz.ch)



Monika Willin, Leiterin Geschäftsstelle  
Tel. 061 321 71 07  
[info@wbg-nordwestschweiz.ch](mailto:info@wbg-nordwestschweiz.ch)

# KURZPORTRÄT

**Der Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz* ist einer von 10 Sektionen des schweizerischen Dachverbandes.**

Im Verband sind gegen 200 Genossenschaften zusammengeschlossen, die vom Reiheneinfamilien- bis zum 20-stöckigen Hochhaus alle Arten von Liegenschaften besitzen. Zusammen bieten sie in der Nordwestschweiz fast 15 000 Wohnungen an. Das entspricht einem Marktanteil von 11% in der Stadt Basel, auf dem Land ist es mit etwa 3% deutlich weniger.

Der Verband setzt sich nicht nur für günstigen Wohn-, sondern auch für bezahlbaren Gewerberaum ein. Diverse Wohnbaugenossenschaften bieten in ihren Liegenschaften Werkstätten, Ateliers oder Ladenlokale an.



**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

Geschäftsstelle  
Viaduktstrasse 12  
4051 Basel  
Tel. 061 321 71 07  
[info@wbg-nordwestschweiz.ch](mailto:info@wbg-nordwestschweiz.ch)  
[www.wbg-nordwestschweiz.ch](http://www.wbg-nordwestschweiz.ch)