

Entwicklung Felix Platter-Areal Fragen und Antworten zum Modell der Hausmiete

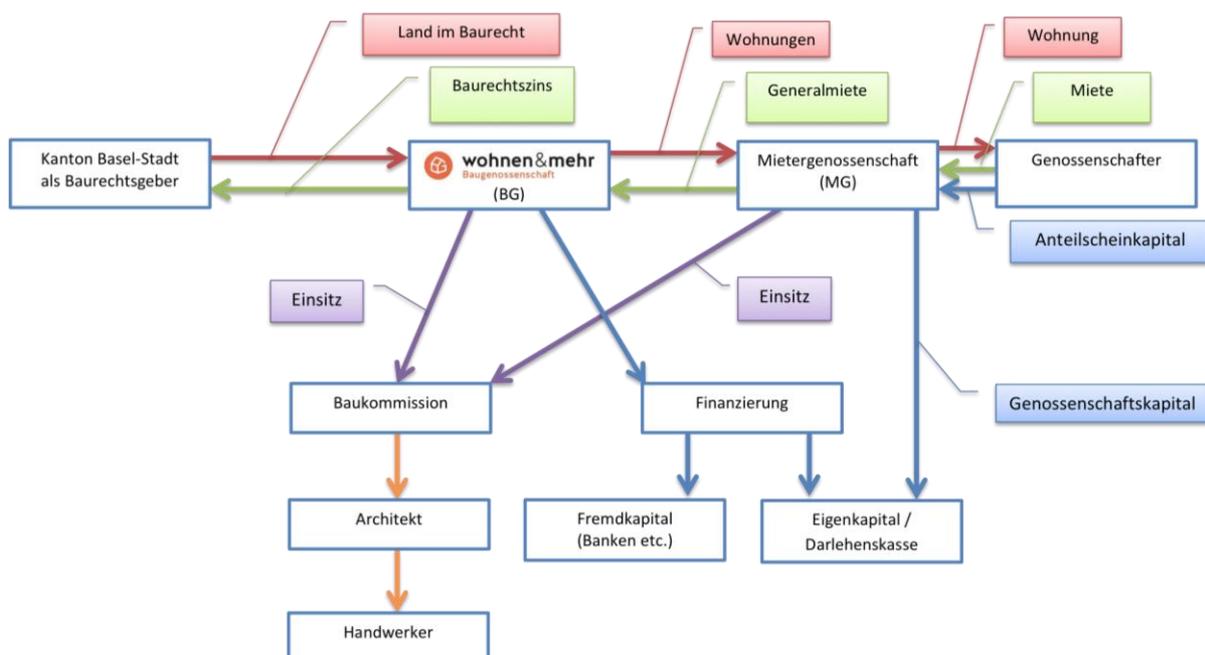
BG=Baugenossenschaft wohnen&mehr MG=Mietergenossenschaft

Wie funktioniert das Modell der Hausmiete (General- oder Globalmiete)?

Die Mitgliedgenossenschaften der Baugenossenschaft wohnen&mehr haben die Möglichkeit, Wohnungen zu «bestellen» und ihre Bedürfnisse kundzutun. Die BG bringt diese in die Entwicklung des Felix Platter-Areals ein. Anhand der effektiven Baukosten ermittelt die BG den Betrag, den die MG als «Eigenmittel» in Form von Genossenschaftskapital der BG zur Verfügung stellen muss. Es wird ein Generalmietvertrag zwischen BG und MG erstellt, der die Mietkonditionen und den Mietumfang festhält. Für das Engagement hat die MG die Möglichkeit, Einsitz in der Baukommission zu nehmen – sie muss aber nicht. Die BG sorgt für die Finanzierung, die Baurechtsvertragsverhandlungen, die Erstellung der Bauten etc. Die MG vermietet die Wohnungen an ihre Genossenschafter.

Bei wem sind die Bewohner Mitglied?

Die Bewohner sind Mieter der MG und sind bei dieser Mitglied (fakultativ auch bei der BG). Dadurch entsteht auf verschiedenen Ebenen eine Verbindung, ein Zugehörigkeitsgefühl zur MG. Indem die MG von ihren neuen Genossenschaftern Anteilscheinkapital erhält, refinanziert sie einen Teil ihres Engagements bei der BG – allenfalls sogar ihr gesamtes Engagement.



Welche Chancen bietet das Modell?

Für die MG bietet das Modell die Chance, mit einem vergleichsweise geringen Stundenaufwand, d.h. im ehrenamtlichen Rahmen, an einer spannenden, lehrreichen und einmaligen Arealentwicklung teilzuhaben. Sie kann den eigenen Genossenschaftern attraktiven, neu erstellten Wohnraum anbieten und die Bewohnerstruktur ergänzen. Der eigene Bestand wird ausgeweitet,

die MG erhält zusätzliche «Manövriermasse». Für die MG ist das Engagement lediglich erfolgswirksam (nicht bilanzwirksam). Durch die gesamte Finanzierung des Areals durch die BG und durch die Reduktion des Verwaltungsaufwands bei den Mietverträgen wird es möglich sein, die Mietzinsen für die MG tiefer anbieten zu können. Die MG entscheidet dann, zu welchen Mietzinsen sie die Wohnungen weitervermietet.

Für die BG entspricht das Modell ihrer Absicht, für und mit bestehenden Genossenschaften zu bauen. Sie reduziert die Zahl ihrer Mieter, indem sie mit Hausmietern zusammenarbeitet. Dank hohen Bestellmengen profitiert sie – genauso wie die MG – von günstigeren Kosten bzw. Finanzierungen. Schliesslich ist die BG für das Gelingen des Modellprojekts Felix Platter-Areal zwingend darauf angewiesen, das notwendige Eigenkapital bereitstellen zu können.

Welche Risiken beinhaltet das Modell?

Die Genossenschafter der MG könnten sich als Untermieter in einer unsicheren Position fühlen. Durch gute Verträge und den Eintrag ins Grundbuch lassen sich rechtliche Sicherheiten einbauen. In der Praxis werden sich die Genossenschafter nicht als «Untermieter», sondern als Genossenschafter der MG und als Bewohner des Felix Platter-Areals fühlen.

Die MG kann durch eine lange feste Vertragsdauer und die Vormerkung des Generalmietvertrags im Grundbuch relativ gut abgesichert werden. Sie trägt jedoch im Verhältnis zu ihren Untermietern und Genossenschaftern – wie jeder Vermieter – das Inkasso und Leerstandsrisiko. Dies kann jedoch durch eine sorgfältige Auswahl der Genossenschafter und Untermieter sowie durch die mit diesem Modell verbundene attraktive Mietpreisgestaltung minimiert werden. Nach Einschätzung des Mietrechtsspezialisten lic. iur. M. Giavarini ist das Hausmiet-Modell gut realisierbar.

Ist das Modell allgemein bekannt?

Das Modell ist in der Schweiz in verschiedenen Erscheinungsformen bekannt. Demnach wird beispielsweise ein ganzes Haus an eine Sozialinstitution vermietet, welche die einzelnen Wohnungen in Untermiete an ihre Klienten bzw. an die Bewohnerinnen und Bewohner vermietet. Ein weiteres Beispiel ist die Vermietung eines ganzen Hauses an einen Mieter, der dann die Wohnungen möbliert untervermietet.

Kann die Mietergenossenschaft massgeschneiderten Wohnraum bestellen?

Die MG kann nur bis zu einem gewissen Grad spezifischen Wohnraum bestellen. Die leitenden Prinzipien sind: eine gesunde, nachhaltige Durchmischung auf dem Areal, die Wiedervermietbarkeit (Marktfähigkeit) der Wohnungen sowie eine gewisse Standardisierung der Typen aus Kostenüberlegungen. Wo auf dem Areal welche Gebäude entstehen, wird sich im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens zeigen. Schliesslich beabsichtigt die BG, ganze Gebäude oder «Treppenhäuser» en bloc zu vermieten.

Welche Frist hat der Mietvertrag?

In mietrechtlicher Hinsicht sind Mietverträge mit einer sehr langen Vertragsdauer heikel und insbesondere der Mieter sollte nicht übermässig lange gebunden sein. Eine Dauer von maximal 25 Jahren ist jedoch ohne weiteres möglich und kann allenfalls mit einer Verlängerungsoption zu Gunsten des Mieters ergänzt werden. Die verglichen mit einem Baurechtsvertrag von 50 Jahren kürzere Vertragsdauer könnte von der MG als Risiko angesehen werden. Dieser Umstand wird aber relativiert durch die mögliche Einräumung einer Verlängerungsoption, das genossenschaftliche, vertrauensvolle Setting und durch die hohe Fluktuation, die bei Neubauwohnungen rund 8 Jahre beträgt. Anders als bei ihren angestammten Wohnungen beherbergt die MG auf dem Felix Platter-Areal keine langjährigen Mieter mit Günstigstmieten.

Was sagt die Bank dazu?

Die Frage stellt sich, ob die Hausbank der MG mitzieht und den finanziellen Rahmen dafür bereitstellt. Ob sich die MG das Engagement auf dem Felix Platter-Areal finanziell leisten kann, gilt es in einem ersten Schritt mit der Hausbank abzuklären. In jedem Fall wird die MG prüfen müssen, welche Investitionen in ihre Bestandesbauten anstehen und wie gross der finanzielle Spielraum für ein Engagement auf dem Felix Platter-Areal ist. Sicher ist, dass die interessierte MG finanziell auf gesunden Beinen stehen muss, d.h. entweder sie verfügt über genügend liquide Barmittel, welche sie für ein solches Projekt einsetzen kann, oder die derzeitige Hypothekerverschuldung lässt es zu, Erhöhungen von Hypotheken zur Finanzierung eines Engagements auf dem Felix Platter-Areal vorzunehmen.

Ist der angepeilte Eigenkapitalwert von 10% angemessen?

Genossenschaften können nach Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) im besten Fall mit 6% Eigenkapital bauen. Ratsamer ist ein Eigenkapitalwert von über 10%. Die BG setzt den Beteiligungswert für die MGs bei 10% an. Dies erlaubt der BG eine solide und nachhaltige Finanzierung des gesamten Felix Platter-Areals und eine gute, soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Wie wird der Unterhalt aufgeteilt?

Die genaue Aufteilung des Unterhalts bzw. die Rechte und Pflichten des Vermieters und diejenigen des Hausmieters sind genau zu regeln. Je mehr Unterhaltsleistungen vom Hausmieter übernommen werden, desto stärker reduziert sich die Miete. Bei der Ausgestaltung des Vertrags werden Aspekte wie Gebäudestruktur vs. Innenausbau oder ausserordentlicher vs. ordentlicher Unterhalt einfließen. Die Aufteilung muss gängigen, sinnvollen Prinzipien entsprechen.

Basel, 11. Oktober 2016

Baugenossenschaft wohnen&mehr

In Zusammenarbeit mit Mietrechtsspezialist lic. iur. M. Giavarini