

100 Jahre Hausbesitzer-Verein Basel

Autor(en): Peter H. Eulau
Quelle: Basler Stadtbuch
Jahr: 1992

<https://www.baslerstadtbuch.ch/.permalink/stadtbuch/0be35fb4-4090-47bf-95e9-819a22686243>

Nutzungsbedingungen

Die Online-Plattform www.baslerstadtbuch.ch ist ein Angebot der Christoph Merian Stiftung. Die auf dieser Plattform veröffentlichten Dokumente stehen für nichtkommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung gratis zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrücke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des vorherigen schriftlichen Einverständnisses der Christoph Merian Stiftung.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Die Online-Plattform [baslerstadtbuch.ch](http://www.baslerstadtbuch.ch) ist ein Service public der Christoph Merian Stiftung.

<http://www.cms-basel.ch>

<https://www.baslerstadtbuch.ch>

100 Jahre Hausbesitzer-Verein Basel

Im Jahre 1892 – vor 100 Jahren also – ist der Hausbesitzer-Verein Basel (HBV) gegründet worden. Der HBV war nie ein Verein im rechtlichen Sinne. Um Interessen der Hauseigentümer in gemeinsamer Selbsthilfe auf wirksame Art zu vertreten, zu fördern und zu sichern, wählten seine Gründer vielmehr die Rechtsform der Genossenschaft. Anlass der Gründung waren die Auswirkungen des Betreuungsgesetzes. So ist dem Bericht über die Generalversammlung von 1892 folgendes zu entnehmen:

«Die Gründung unseres Vereins wurde hervorgerufen durch die Bestimmungen des Betreuungsgesetzes, welches dem Vermieter ein wesentlich beschränkteres Pfandrecht an der Fahrhabe des Mieters einräumt als die kantonale Gesetzgebung. Da die Handhabung dieses Gesetzes weniger von den kantonalen Behörden als von den fortlaufenden Weisungen des Konkursamtes in Bern abhängt, mussten wir darauf verzichten, auf die Gesetzgebung und die Behörden einzuwirken, vielmehr danach trachten, durch Selbsthilfe, eine Art von Creditschutz, die schlechten Elemente der Mieterschaft allmählich zu verdrängen...»

In der Liegenschaft des damaligen Präsidenten, Heinrich Matzinger-Grunauer, am Gerbergässlein 18 wurde ein Büro eingerichtet, in welchem er den Mitgliedern ein bis zwei Stunden pro Tag als Berater zur Verfügung stand.

Schon früh bot der HBV den Genossenschaftlern ein breites Angebot an Dienstleistungen an. So steht in den Akten aus dem Jahre 1903: «Jedes Mitglied erhält kostenlos Rat und Auskunft in allen Fragen von Wohnungs- und Streitangelegenheiten zwischen Mieter und Vermieter, ferner in Kauf und Verkauf von Liegenschaften, Beschaffung von Kapitalien und

Hypothesen. Mieten und Vermieten von Wohnungen. Verwaltung von Liegenschaften.»

Im Gleichschritt mit einer Erweiterung der Palette an Leistungen siedelte der HBV an die Eisengasse 10 über, wo er eine eigentliche Geschäftsstelle eröffnete. Damit war die Grundlage für eine Entwicklung gegeben, die sich bis in die heutige Zeit verfolgen lässt. Die Zahl der Mitglieder nahm rasant zu und im Jahre 1907 wurde die Zeitung des HBV, «Der Hausbesitzer», zum ersten Mal herausgegeben.

Auf Initiative des HBV hin, wurde 1915 der Schweizerische «Verband der Haus- und Grundeigentümer», der spätere «Schweizerische Hauseigentümergebund», ins Leben gerufen, dessen erster Präsident der damalige Präsident des HBV wurde. Im Jahre 1924 folgte unter massgeblicher Beteiligung des HBV die Gründung der «Basler Hypothekarbürgschafts-Genossenschaft».

Die Vorschriften, welche der Bundesrat wegen der Wohnungsnot in den Kriegs- und Nachkriegsjahren zum Schutze der Mieter erlassen hatte, konnten nach einer Intervention des HBV liberalisiert werden. Gegen Ende der 20er Jahre kam es in Basel zu einem beachtlichen Wohnungsüberschuss.

Die allgemeine Wirtschaftskrise der 30er Jahre führte mitunter dazu, dass der HBV und der Mieterverband begannen, gegenseitige Empfindlichkeiten abzubauen. Bald entstand ein von beiden Verbänden gemeinsam erarbeitetes Mietvertragsformular, welches die Grundlage für den heutigen paritätischen «Basler Mietvertrag» bildete. Trotz der Krisenzeit erlebte die Bauwirtschaft einen Boom: Wohl um ihre Gelder überhaupt plazieren zu können, gewährten die Banken zur Wohnungsproduktion grosszü-

gig Baukredite. Ein zu hohes Leerwohnungsangebot drückte auf die Mietzinse, ohne dass die Hypothekarzinsen gesenkt worden wären. Viele Hauseigentümer gerieten damals in eine echte Notlage, zumal die Banken allmählich begannen, Hypotheken zu kündigen und Amortisationsleistungen selbst für erste Hypotheken zu fordern. 1936 wurde für notleidende Hauseigentümer eine staatliche Hilfsaktion initiiert. Der HBV setzte sich beim Regierungsrat dafür ein, dass Renovationsarbeiten vermehrt aus dem «Arbeitsrappen» bezahlt wurden und damit Subventionen erhöht werden konnten. Der Ausbruch des Zweiten Weltkrieges führte zwangsläufig zu einer Abnahme der Bautätigkeit.

Die Nachkriegszeit brachte neue Impulse; die Verbandstätigkeit sowie der Dienstleistungsbereich wurden weiter ausgebaut. Auf Fritz Berger, Präsident von 1941–1968 folgten alt Nationalrat Josef Tschopp und 1978 Peter Berger, der im Jahre 1989 das Präsidium abgab und Ehrenpräsident des HBV wurde. Im Jahre 1984 wurde zusammen mit dem Schweizerischen Verband

der Immobilien-Treuhänder (SVIT) beider Basel der Wohnungsabnahmedienst geschaffen, dem 1991 auch der hiesige MieterInnen-Verband beigetreten ist. Damit konnte eine Aufgabe, die der Staat seinerzeit ohne gesetzlichen Auftrag übernommen hatte, privatisiert werden. Weiter unterstützte der HBV die staatlichen Vorhaben zur Aufwertung der Vorgärten und Renovation der Fassaden, zur Sanierung der Hinterhöfe und zu deren Umgestaltung zu lebendigen Innenhöfen und zur Förderung der Fassadenbegrünung. Der Aufschwung, für den vor allem der langjährige Geschäftsführer Hans Rudi Tschopp verantwortlich war, kennzeichnete sich durch dreierlei: Die grosse Nachfrage erlaubte eine Erweiterung im Dienstleistungsbereich. Damit nahm die Zahl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu. Heute sind beim HBV 45 Personen beschäftigt. Die einzelnen Abteilungen (Liegenschaftsverwaltung, Immobilien, Mitgliederdienste, Rechtsdienst, Finanz- und Rechnungswesen), welche unter anderem folgende Bereiche abdecken: Verkauf, Schat-

Die Geschäftsstelle des Hausbesitzervereins an der Hutgasse. ▽

Seit 1985 befindet sich das Domizil des HBV an der Leimenstrasse 3. ▽



zungen/Bewertungen, Umbauten und Renovationen, Hausverwaltung, Vermietungen, Wohnungs- und Liegenschaftsvermittlung und Beratung in Rechtsfragen, sind zu sogenannten Profitcenters ausgestattet worden. Nachdem das Domizil an der Hutgasse 4 und die Büroräumlichkeiten an der Gerbergasse 48 zu eng geworden waren, dislozierte der HBV 1985 an die Leimenstrasse 3. In den letzten Jahren wird mehr Wert auf Öffentlichkeitsarbeit gelegt und zwar durch vermehrte Information im «Hausbesitzer», durch jährlich bis zu zwanzig Medienmitteilungen und durch öffentliche Veranstaltungen. Die Mitgliederzahl hat sich auf rund 6000 erhöht.

Auch die gegenwärtige Situation des HBV ist geprägt durch das wirtschaftliche Klima und das politische Umfeld: Der Liegenschafts- und Wohnungsmarkt ist stark eingeschränkt – in besonderem Masse in den Städten und ihren Agglomerationen. Der rasante Anstieg der Hypothekarzinsen, die hohe Eigenmietwertbesteuerung in einigen Landesteilen, das Mietrecht, welches Konflikte zwischen Vermieter und Mieter geradezu programmiert, das schwerfällige Baubewilligungsverfahren, die Behinderung der Stadtentwicklung, die Sperrfrist im Zusammenhang mit Eigentumsübertragungen an Grundstücken, Belehnungsgrenzen, äusserst eingeschränkten Möglichkeiten bei Nutzungsänderungen von Liegenschaften oder Teilen davon, der Zonenplan als Resultat weitreichender Abzonungen, immer mehr politische Schritte, welche als eigentumsfeindlich taxiert werden müssen, geben zu Besorgnis Anlass. Der Unwille bei vielen Grundstückseigentümern wird überlagert, zum Teil sogar ergänzt durch den Unmut von Mietern, deren Interessenverbände endlich erfasst zu haben scheinen, dass der Grund zu Missmut nicht bei der Vermieterschaft zu suchen ist. Diese Erkenntnis belegt, dass Vermieter und Mieter, die ja begriffsnotwendig und zwingend aufeinander

angewiesen sind, im Grunde genommen als Partner und nicht als Gegner betrachtet werden müssen.

Markante Richtungsänderungen in der Gesetzgebung des Bundes, der Kantone und Gemeinden führen immer mehr zu einer Einschränkung der Freiheiten, auch der Eigentumsfreiheit. Politische Vorstösse, vornehmlich Initiativen, zielen darauf ab, das Privateigentum seines Sinngehalts zu entfremden, ja oft sogar eine schleichende Verstaatlichung des Bodens zu begünstigen.

Es ist die statutarische Pflicht des HBV, in dieser Situation Gegensteuer zu geben. Er setzt sich dafür ein, dass spezifische Gesetzesvorlagen ihm zur Vernehmlassung unterbreitet werden. In der heutigen Zeit sind die Grund- und Wohneigentümer mehr denn je gefordert, und die nähere Zukunft wird diesbezüglich kaum etwas ändern. Der HBV – als Verband – beschränkt sich jedoch nicht darauf, die Interessen seiner Mitglieder zu verteidigen. Vielmehr ist er bestrebt, erkannte Probleme unserer Zeit anzupacken und berechtigten Anliegen anderer mit Verständnis zu begegnen. Probleme müssen gelöst werden – mit einem blossen Nein ist zumeist nicht geholfen, am wenigsten denjenigen, die zu vertreten der HBV betraut ist. Der dargelegten Entwicklung wird der HBV Rechnung tragen. Er hat deshalb beschlossen, seine Verbandstätigkeit zu intensivieren und inskünftig verbandspolitisch noch aktiver zu sein. Sein politisches Gewicht jedoch hängt zu einem erheblichen Teil von der Zahl der Mitglieder ab. In diesem Sinne wird der HBV nach wie vor danach trachten, einen möglichst hohen Prozentsatz der Eigenheimbesitzer, der Eigentümer von Mehrfamilienhäusern und Stockwerken sowie viele Sympathisanten schlechthin in den eigenen Reihen zu wissen. Der HBV gestaltet seine Zukunft auch in einer Zeit tiefgreifender Umwälzungen.

Literatur

Dorette Schenkel, Beiträge aus der Geschichte des HBV, in: Der Hausbesitzer, 1992.

Hans Rudi Tschopp, 100 Jahre wechselvolle Geschichte, in: Der Hausbesitzer, Juli 1992.