

Informationen über das genossenschaftliche Wohnmodell und seine Vorteile

Dieses Merkblatt beantwortet die häufigsten Fragen zum Thema Wohnbaugenossenschaft:

Was ist eine Wohnbaugenossenschaft?

Das Ziel einer Wohnbaugenossenschaft (auch Wohngenossenschaft oder Baugenossenschaft genannt) ist es, preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise zu erstellen. In den meisten Wohnbaugenossenschaften sind die Bewohnerinnen und Bewohner Mitglieder und können mitbestimmen. Sie bezahlen nicht wie in einer normalen Mietwohnung ein Mietzinsdepot, sondern kaufen einen so genannten Anteilschein. Damit sind sie Miteigentümer*innen und tragen mit an der Verantwortung für die ganze Genossenschaft. Man bezeichnet das genossenschaftliche Wohnen deshalb auch als «dritten Weg» zwischen Miete und Wohneigentum.

Quelle: Wohnbaugenossenschaften Schweiz (www.wbg-schweiz.ch).

Was ist eine Kostenmiete?

Die Genossenschaftsbewohner und -bewohnerinnen profitieren von durchschnittlich tieferen Mietzinsen als im übrigen Wohnungsmarkt. Denn Genossenschaften wollen mit ihren Liegenschaften keinen Profit erwirtschaften. Sie verrechnen nur eine so genannte Kostenmiete, das heisst lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inkl. Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet.

Welchen Zweck verfolgt die Genossenschaft Freudenau?

Unsere Genossenschaft ist mehr als eine reine Wohnbaugenossenschaft. Daher empfiehlt es sich, unser Leitbild zu lesen, um einen besseren Eindruck von unserer grösseren Vision zu bekommen.

Die Genossenschaft Freudenau verfolgt den Zweck, in Selbstorganisation und Mitverantwortung gemeinsam mit ihren Mitgliedern nachhaltigen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie stellt ein angemessenes Verhältnis von Wohnraum und Personenzahl sicher und orientiert sich hierbei an den Zielsetzungen im Leitbild der Genossenschaft. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und unterstützt gemeinschaftliche Projekte gemäss dem Leitbild. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden und Räumen geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

Die Genossenschaft betreibt das Areal zukunft.bahnhof und initiiert weitere Projekte im Sinne des Leitbildes.

Welche Vorteile bringt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft Freudenau?

- Mitglieder verfolgen gemeinsame Ziele.
- Mitgliedern stehen besondere Rechte zu, die klassische Mieter*innen sonst nicht haben.
- Gleiches Recht für alle: Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der finanziellen Einlage.
- Tiefere Mietpreise im Marktvergleich dank der Kostenmiete.
- Liegenschaften der Genossenschaft sind der Spekulation entzogen und bleiben langfristig günstig.
- Mitglieder haben ein Wohnrecht, man kann ihnen die Wohnung nicht grundlos kündigen.
- Die Mitglieder können mitbestimmen und mitgestalten.
- Die Genossenschaft bemüht sich um ein aktives Gemeinschaftsleben mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen. Auf dem Areal besteht ein aktiver Kultur- und Gastrobetrieb.

- Anders als für Wohneigentum braucht es für eine Genossenschaftswohnung viel weniger eigenes Kapital. Die Mitglieder tragen somit kein persönliches Risiko wie bei einem eigenen Immobilienkauf.

Was ist ein Mitgliedschaftsanteil?

Jede natürliche und juristische Person kann Mitglied der Genossenschaft Freudenau werden. Über die Aufnahme von neuen Mitgliedern entscheidet der Vorstand. Eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft kostet CHF 1'000.- und berechtigt dazu, über die Geschicke der Genossenschaft mitzubestimmen. Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

Ein Antrag auf Mitgliedschaft wird über das Onlineformular auf der Website mit gleichzeitiger Onlinebezahlung via QR-Code gemacht. Falls die Verwaltung einen Antrag ablehnt, wird der Betrag automatisch zurückerstattet.

Was ist ein Wohnungsanteil?

Wer in eine Wohnung der Genossenschaft Freudenau einzieht, muss nicht nur Mitglied werden, sondern auch unverzinsten Wohnungsanteile zeichnen und einzahlen. So beteiligen sich die Mieterinnen und Mieter am Genossenschaftskapital und werden Miteigentümer.

Wie viel kosten die Wohnungsanteile?

Es gibt einen obligatorischen und unverzinsten Mindestbetrag. Dieser Betrag ist abhängig von der Wohnungslage und -grösse und wird in % (ca. 20 %) der Anlagekostenlimite pro Wohnung des WBO berechnet. Der Mindestbetrag bewegt sich zwischen ca. CHF 15'000.- und CHF 100'000.- pro Wohnung. Dieser Betrag ist bis zu einem allfälligen Auszug aus der Wohnung blockiert. Weitere freiwillige Anteile können gemäss den Bestimmungen in den Statuten gezeichnet werden.

Freiwillige Anteile

Mitglieder haben die Möglichkeit, Genossenschaftsanteilkapital bis zu einem Betrag von zusätzlich CHF 100'000.- zu zeichnen. Diese freiwilligen Anteile werden verzinst und können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Einzelheiten sind in den Statuten geregelt.

Depositenkasse

Wir führen eine Depositenkasse (auch Darlehenskasse genannt), in der man Geld sicher, sinnvoll und zu einem guten Zinssatz anlegen kann. Das ermöglicht der Genossenschaft, teure Bankkredite abzulösen und die Eigenkapitalbasis zu stärken. Depositenkassen von Wohnbaugenossenschaften sind eine seit Jahrzehnten bewährte, sichere Kapitalanlage. Für die Verbindlichkeiten der Depositenkasse haftet das gesamte Vermögen der Genossenschaft. Mehr Informationen zur Depositenkasse finden sich im entsprechenden Reglement auf der Website.

Was ist das Genossenschaftskapital?

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschafts- und Wohnungsanteile. Die Genossenschaft verwendet das Kapital als Eigenmittel. Unter anderem ist die Genossenschaft Freudenau durch diese Eigenmittel in der Lage, die Wohnungspreise im Marktvergleich günstig zu halten.

Mit welchen Beiträgen kann ich mich an der Genossenschaft beteiligen?

- Genossenschaftler*in: Mitgliedsbeitrag von CHF 1'000.- (5 Anteilscheine à CHF 200.-); nur wer Mitglied ist, kann Bewohner*in werden.
- Bewohner*in auf dem Areal Freudenau: Wohnungsanteil abhängig von der Wohnungslage und -grösse ca. 20 % der Anlagekostenlimite pro Wohnung (Minimum zwischen ca. CHF 15'000.- und CHF 100'000.- pro Wohnung).
- Freiwilliges Genossenschaftsanteilkapital von maximal CHF 100'000.-.

Wird mein einbezahltes Geld verzinst?

Die Generalversammlung bestimmt den jährlichen Zinssatz gemäss den Statuten. Sobald die Wohnungen bezogen sind und die Genossenschaft einen Gewinn erwirtschaftet, entscheidet die Generalversammlung, also Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter, über die Höhe der Verzinsung.

Häufige Fragen:

Was passiert mit meinen Wohnungsanteilen, wenn ich die Wohnung kündige?

Beim Auszug aus der Genossenschaftswohnung erhält der*die Mieter*in das Wohnungsanteilskapital zurückerstattet (nachdem alle Verpflichtungen aus der Wohnungsabgabe erfüllt sind). Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 20 unserer Statuten zum Bilanzwert bzw. maximal zum Nominalwert (einbezahlter Betrag). Es ist nicht der Sinn einer Wohnbaugenossenschaft, den Mitgliedern zu einem Kapitalgewinn zu verhelfen, sondern günstigen Wohnraum anzubieten und allfällige Überschüsse in die Liegenschaften zu investieren. Deshalb erfahren die Anteile keine Wertsteigerung.

Erhalte ich nach meiner Einzahlung Anteilszertifikate?

Dies ist im Zeitalter der elektronischen Verwaltung von Akten und Wertpapieren nicht mehr zeitgemäss. Jede*r Genossenschafter*in hat für die Einzahlung einen Post- oder Bankbeleg, und die Anteile werden bei uns in elektronischer Form (Anteilskonto) geführt. Es kann von uns jederzeit eine Bestätigung über das einbezahlte Anteilskapital ausgestellt werden. Da die Anteile steuerlich zu Ihrem Vermögen gehören, erhalten Sie jeweils per 31. Dezember einen Steuerausweis über den Totalbetrag der Anteile sowie deren Verzinsung.

Sind meine Anteile sicher?

Die Genossenschaft haftet mit ihrem Liegenschaftsbestand für alle Verpflichtungen gegenüber Gläubigern (Banken, Depositären, Genossenschaftern*innen). Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder persönliche Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen.

Der Freudenau Lifestyle

In der Genossenschaft Freudenau steht die Lebensqualität an erster Stelle. Unsere Genossenschaft ist so konzipiert, dass die Bewohnerinnen und Bewohner eine optimale Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit geniessen können. Genossenschaftliche Wohnungen sind durchschnittlich etwas kleiner als klassische Mietwohnungen, bieten dafür aber grosse Möglichkeiten an geteilten Gemeinschaftsräumen an. So sind für unsere Bewohner*innen folgende Räume geplant, von denen sie profitieren können: ein Werk- und Bastelraum, ein kleiner Co-Working-Space, ein Musikraum, ein Wellnessbereich mit Ruhe- und Yoga- sowie Fitnessraum und ein eigener Gemüsegarten mit Gartenküche. Es sollen auch Möglichkeiten geschaffen werden, dass die Bewohner*innen zu speziellen Konditionen vom Kultur- und Gastroangebot profitieren.

Zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner sollten sich mit unserem Leitbild identifizieren können, sprich ein Interesse an Themen der Nachhaltigkeit haben und unsere Werte teilen.

Die Genossenschaft Freudenau ist aus dem Projekt [zukunft.bahnhof](#) entstanden und ist Teil der grösseren Vision für das gesamte Bahnhofsareal.

Stand März 2024