

Fragen und Antworten rund um die Wogeno Pumera

Inhalt

1. Gründung der Wohnbaugenossenschaft Pumera (Wogeno) und Projektstand	1
2. Gibt es noch freie Wohnungen und wie teuer werden sie sein?	1
3. Welches sind die Vor- und Nachteile von früher Reservation oder Abwarten der Projektierung?.....	2
4. Welches Risiko wird mit einer verbindlichen Wohnungszusage eingegangen?	2
5. Kann eine Wohnung jetzt reserviert und erst in einigen Jahren bezogen werden?.....	3
6. Kann die Wohnung als Zweitwohnung genutzt werden?	3
7. Wie hoch ist ein Genossenschaftsanteil? Haften die Mitglieder darüber hinaus?	3
8. Welches Risiko tragen die GenossenschaftlerInnen?	4
9. Weshalb werden die Wohnanteile nicht verzinst?	4
10. Werden Zinsanpassungen an die MieterInnen weitergegeben?	4
11. Wann erhalten wir nach einer Kündigung unsere Anteile ausbezahlt?	4
12. Sind auch Darlehen statt Genossenschaftsanteile möglich?	5
13. Sind Genossenschaftswohnungen Eigentum oder besteht ein Mietverhältnis?	5
14. Wieviel Gemeinschaft wird erwartet?	5
15. Garten? Tiere? Spielmöglichkeiten? Rollstuhlgängige Wohnungen? Lift? Kellerräume?	6

1. Gründung der Wohnbaugenossenschaft Pumera (Wogeno) und Projektstand

Die Genossenschaft wurde am 28 Januar 2017 gegründet und hat mit über 90 Mitgliedern eine breite Abstützung. Im 2016 wurde durch den Architekten Gion A. Caminada aus Vrin eine Projektidee entwickelt. Sobald Gemeinde und Kanton grünes Licht für Baurecht und Arealplanrevision geben, kann die Projektierung erfolgen. Wenn es keine Verzögerungen durch Einsprachen gibt, kann im Winter 2017/18 mit dem Baubeginn und 2019 mit dem Bezug gerechnet werden.

2. Gibt es noch freie Wohnungen und wie teuer werden sie sein?

Zurzeit bestehen für ein Drittel der Wohnung verbindliche Reservationen sowie für ein weiteres Drittel ernsthaft Interessierte. Für die Reihenfolge der Vergabe gilt der zeitliche Eingang einer Bewerbung für eine der noch freien Wohnungen.

Die Kosten können wir erst beim Vorliegen des konkreten Projekts durch den Architekten genauer beziffern. Zielsetzung ist es – dank Kostenmiete zu Selbstkosten – zur lokalen

Wogeno Pumera

c/o Büro Soliwerk
Dorfstrasse 21, 7416 Almens

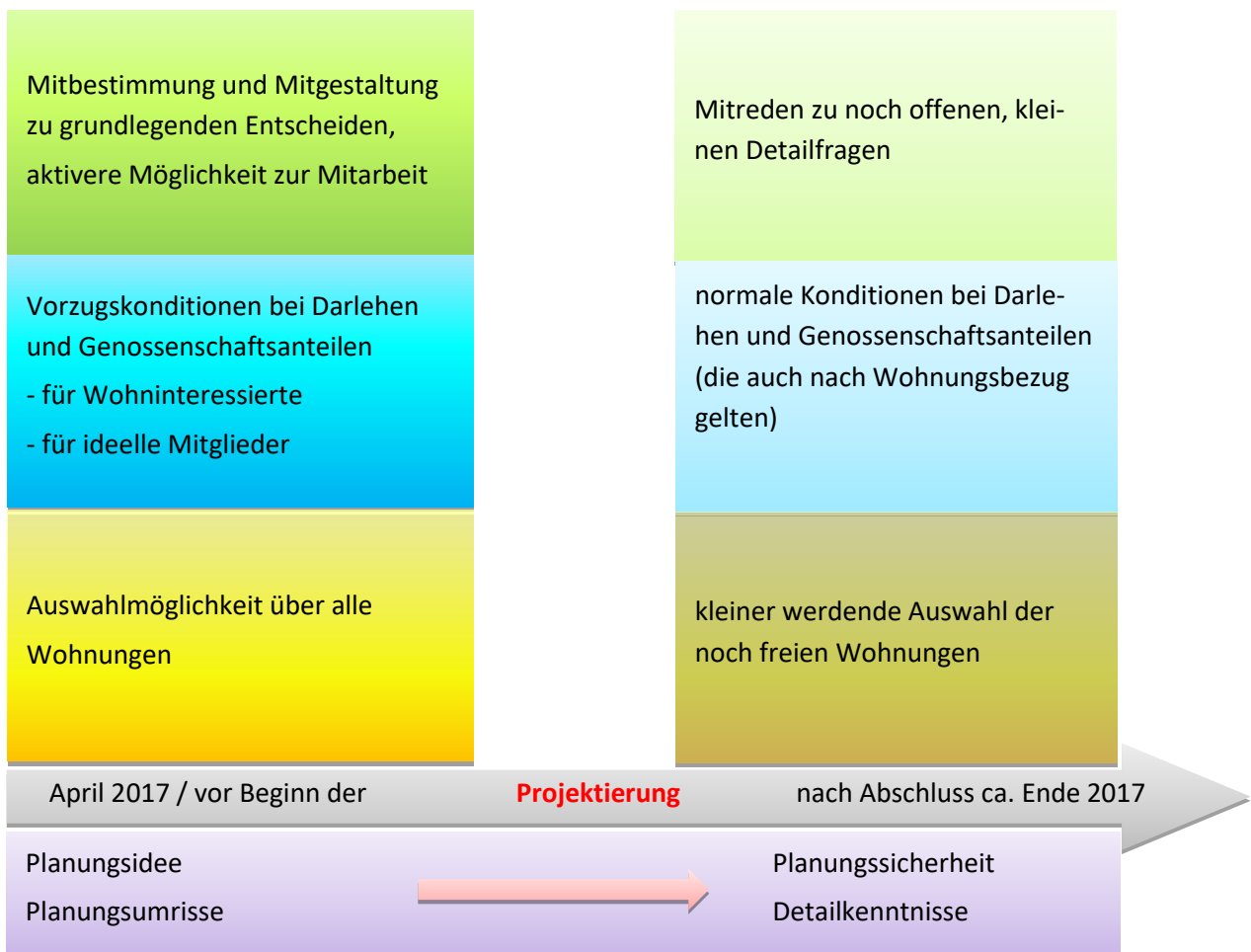
Urs Chiara
081 630 10 42

www.wogeno-pumera.ch
wogeno@wogeno-pumera.ch

Durchschnittsmiete eine sehr gute Wohnqualität zu bieten: z.B. für eine 3½-Zi.-Wg. mit 82 m² beheizte und 50 m² unbeheizte Wohnfläche einen Mietzins zw. 1188 und 1300/1400 Fr.

Eine nachhaltige, energieeffiziente Bauweise kostet beim Neubau etwas, soll aber tiefere Kosten im Betrieb und im Unterhalt bewirken. Nebenkosten wie mittelfristig auch Mietzinsen können dank günstigerem Unterhalt tiefgehalten werden.

3. Welches sind die Vor- und Nachteile von früher Reservation oder Abwarten der Projektierung?



2 | 6

Der Rahmen für Darlehen und Genossenschaftsanteile sowie Details zu Mitbestimmung werden durch die Mitgliederversammlung vom 29. April 2017 festgelegt.

4. Welches Risiko wird mit einer verbindlichen Wohnungszusage eingegangen?

Es muss ein Drittel des Wohnanteils auf ein zweckgebundenes, separates Konto einbezahlt werden. Wenn das Projekt rechtlich und finanziell gesichert ist, wird die Sperrung aufgehoben und für die Projektierung freigegeben. Wenn sich jemand noch in der Planungs- und Bauphase entscheidet wieder auszusteigen, wird der einbezahlte Anteil zurückbezahlt – mit der Einschränkung, dass falls es mehrere Rücktritte gibt und damit die Illiquidität des Projekts droht, die Rückzahlung bis max. drei Jahre aufgeschoben werden kann. Bei genügender Liquidität ist die sofortige Rückzahlung problemlos möglich. Sie erfolgt in jedem Fall sofort, wenn für die gleiche Wohnung eine Nachfolge gefunden wird.

Nebst diesem Risiko erhalten die Wohninteressierten mit der verbindlichen Wohnungszusage oder Reservation folgende Vorteile:

- Wahl einer noch freien Wohnung
- Mitsprache bei der Projektentwicklung
- Mitbestimmung in der Siedlungsversammlung

5. Kann eine Wohnung jetzt reserviert und erst in einigen Jahren bezogen werden?

Ob eine Wohnung zum jetzigen Zeitpunkt reserviert, aber erst in einigen Jahren bezogen werden kann, hängt stark von der Nachfrage ab. Das Verfahren muss nach einem Vermietungsreglement für alle gleich und fair praktiziert werden. Entscheidende Faktoren sind:

- Werden alle Wohnungen ab Bezugsbeginn durch GenossenschafterInnen bewohnt? Wenn ja, gibt es erst wieder eine Möglichkeit, wenn eine Wohnung frei wird.
- Wenn nicht alle Wohnungen definitiv durch GenossenschafterInnen bewohnt werden, ist es für die Genossenschaft wie für reservierungswillige GenossenschafterInnen eine Win-Win-Situation, wenn durch das Einbringen des Genossenschaftsanteils für eine Wohnung eine Reservation gebucht wird. Die Wohnung wird dann in der Zwischenzeit an normale MieterInnen vermietet, die keinen Kündigungsschutz wie die GenossenschafterInnen geniessen. D.h. bei Bedarf durch die Reservierenden wird die Wohnung mit einer fairen Kündigungsfrist gekündigt und damit bezugsbereit für die Reservierenden.
- Die Reservierenden für einen späteren Wohnungsbezug sind prioritär auf der Warteliste. Wird eine Wohnung frei, werden sie informiert. Eine öffentliche Ausschreibung erfolgt erst, falls niemand der Warteliste die frei werdende Wohnung beansprucht.

3 | 6

6. Kann die Wohnung als Zweitwohnung genutzt werden?

Wahrscheinlich bleibt hier kein Spielraum wegen den Bestimmungen zum 20%-Zweit-Wohnungsanteil. Details müssen noch geklärt werden. Falls eine Möglichkeit besteht, ist es ähnlich wie mit der obigen Vorreservation. Das Vermietungsreglement bestimmt die Reihenfolge der Vergabe der Wohnungen. Das Bewohnen durch GenossenschafterInnen mit Wohnsitz in Almens hat Vorrang. Aber wenn nicht alle Wohnungen durch diese Zielgruppe vermietet werden können, entsteht ebenfalls eine Win-Win-Situation für Genossenschaft und Zweitwohnungs-Interessierte, wenn weitere Wohnungen als Zweitwohnungen zugesichert werden.

7. Wie hoch ist ein Genossenschaftsanteil? Haften die Mitglieder darüber hinaus?

Ein Genossenschaftsanteil kostet Fr. 500.- pro Person und wird auf den Namen einer Person eingetragen; d.h. Paare müssen zwei Anteile lösen, damit beide Mitglied sind. Weitere Anteile können freiwillig gezeichnet werden. Diese Anteile – wie auch die Wohnanteile – werden bei Austritt voll zurückbezahlt.

Ausser die 10%-Wohnanteile werden die Genossenschaftsanteile jährlich moderat verzinst. Allerdings setzt eine Verzinsung einen positiven Jahresabschluss voraus. Bis zum Bezug der neugebauten Wohnungen fliessen keine Mieteinnahmen, weshalb frühestens die Generalversammlung 2020 einen Zins für Jahr 2019 beschliessen kann. Die Mietzinse werden so berechnet, dass eine kleine Gewinnverteilung für diese Verzinsung verwendet werden kann. Höhere Gewinne sind einer gemeinnützigen Wogeno nicht erlaubt.

Eine Haftung der Mitglieder für weitere Verpflichtungen gibt es nicht (geistert noch oft als Märchen herum, da bis vor wenigen Jahren, so eine Haftung galt). Sie ist inzwischen gesetzlich ausgeschlossen und zudem auch in den Statuten explizit ausgeschlossen.

8. Welches Risiko tragen die GenossenschafterInnen?

Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften gelten als sehr sichere Vermögensanlagen. Deshalb erhalten sie auch bevorzugte Hypothekarangebote und Fördermittel des Bundes. Trotzdem liegt es in der Verantwortung des Vorstands und letztlich der Generalversammlung so gut zu wirtschaften, dass keine Überschuldung entsteht. Denn bei einer Überschuldung wäre das Genossenschaftsvermögen nicht mehr 100% wert, sondern z.B. nur noch 98% oder 95%. Entsprechend hätte dann ein Genossenschaftsanteil nur noch 490.- oder 475.- Franken wert, und bei einer Auszahlung würde nur dieser Betrag überwiesen. Ein weitergehendes Risiko ist aber ausgeschlossen.

9. Weshalb werden die Wohnanteile nicht verzinst?

Eine Verzinsung der Wohnanteile wäre ein Nullsummenspiel. Sie wäre durchaus möglich, führt aber im gleichen Umfang zu einer höheren Miete. Die Wohnanteile sind vergleichbar mit einem Eigenkapital bei Eigentumswohnungen (meist 20% und mehr). Dank der Gemeinnützigkeit reicht bei einer Wogeno ein Eigenkapital von 10%.

Um unsere Zielsetzung «Altermässige Durchmischung – folglich auch attraktiv für junge Familien» zu erreichen, müssen wir eine Mietmöglichkeit mit weniger als 10%-Wohnanteilen anbieten. Um dennoch die 10% zu erreichen, braucht es im Gegenzug GenossenschafterInnen, die mehr investieren. Das können BewohnerInnen wie auch ideelle GenossenschafterInnen sein. Damit dies ebenfalls attraktiv ist, braucht es eine moderate, aber auch attraktive Verzinsung der freiwilligen Anteile (= Anteile die über die 10%-Wohnanteile hinausgehen oder freiwillige Anteile von ideellen Mitgliedern).

Ein minimaler Wohnanteil wird vom Vorstand bewilligt, wenn die 10%-Eigenkapital eingehalten werden können, und wird minimal zwei bis drei Monatsmieten betragen (vergleichbar mit einer Mietzinskaution).

10. Werden Zinsanpassungen an die MieterInnen weitergegeben?

Ja. Da sich eine gemeinnützige Genossenschaft zur Kostenmiete verpflichtet, d.h. die Vermietung zu den Selbstkosten berechnet wird, führt eine Zinssenkung unmittelbar zur Neuberechnung der Mieten – allerdings auch umgekehrt bei steigenden Zinsen.

11. Wann erhalten wir nach einer Kündigung unsere Anteile ausbezahlt?

Die Wohnungen können jederzeit mit Kündigungsfrist des Mietvertrags gekündigt werden. Während der Planungs- und Bauphase ist die Kündigung des Reservationsvertrags jederzeit ohne Kündigungsfrist möglich. Die Auszahlung erfolgt innerhalb von 30 Tagen nach der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Frühere Akonto-Auszahlungen sind möglich. Sollten innerhalb kurzer Zeit viele Kündigungen erfolgen und damit die Liquidität der Genossenschaft gefährdet sein, könnte die Auszahlung um maximal drei Jahre verzögert werden. Wird für einen Rückzug einer Wohnung in der Planungs- und Bauphase ein Ersatz gefunden, erfolgt die Rückzahlung sofort ohne Ausnahme.

12. Sind auch Darlehen statt Genossenschaftsanteile möglich?

Die Bedingungen werden von der Mitgliederversammlung vom 29. April 2017 festgelegt. Sie müssen sehr genau zu anderen Bedingungen austariert sein, aber sicher in der Spannweite der folgenden Überlegungen

- Darlehen haben einen fixen Zins und fixe Laufzeiten; sie genießen den besseren Gläubigerschutz als der Eigentümerschutz (im Konkursfall, wobei uns keine Wogeno mit Konkurs bekannt ist).
- Genossenschaftsanteile können verzinst werden, jedoch abhängig vom Jahresergebnis; bei Verlust sind also auch 0% möglich; der Zins müsste wegen dem leicht grösseren Risiko dafür tendenziell leicht höher sein als beim Darlehen.
- Anteile wie Darlehen müssen sich an den Zinsen der übrigen Finanzierung orientieren. Das sind vor allem die Hypothek und die Fördermittel des Bundes für gemeinnützigen Wohnungsbau. Dabei dürften die Darlehen näher bei der Hypothek oder dem Minimalzins des Fonds de Roulement (aktuell 1%) liegen und die Genossenschaftsanteile eher beim Referenzzinssatz (aktuell 1.75 %).

13. Sind Genossenschaftswohnungen Eigentum oder besteht ein Mietverhältnis?

Durch die Wogeno entsteht eine Mischform.

- Boden bzw. das Baurecht und Wohnungen sind im Genossenschaftseigentum. Als GenossenschaftlerIn ist man MitbesitzerIn und Mitbestimmende – also weder Alleinbesitzende noch besitzlose Mietende.
- Es besteht ein Kündigungsschutz, wie wenn die GenossenschaftlerInnen EigentümerInnen wären (vergleichbar mit einer Eigentumswohnung).
- Das gilt nicht, wenn eine leer werdende Wohnung an Nicht-GenossenschaftlerInnen vermietet wird / werden kann (z.B. aus Gründen wie oben erwähnt), und eine reguläre Vermietung erfolgt. Aber auch solche normale MieterInnen sollen einen fairen Kündigungsschutz erhalten.

14. Wie viel Gemeinschaft wird erwartet?

Wir suchen bewusst einen Mittelweg zwischen einer lebensgemeinschaftlich-organisierten Genossenschaft und einer gewinnorientierten Immobiliengesellschaft. Die Gemeinnützigkeit ist ebenso klar wie die Selbstbestimmung dank der genossenschaftlichen Organisation. Planung und Architektur sollen ein späteres Miteinander fördern, aber nicht jetzt schon vorgeben – denn das geplante Zusammenleben findet dann oft nicht so statt wie geplant und führt nicht selten zu Konflikten. Für das Gemeinsame soll ein geeigneter Rahmen geschaffen werden, aber die BewohnerInnen sollen diesen Rahmen in der Siedlungsversammlung selbstbestimmt füllen.

Die Genossenschaft hat im Leitbild verankert, dass die Entscheidungen möglichst von den Betroffenen gefällt werden (müssen/können). So werden finanzielle Entscheide, welche als Genossenschaft getragen werden müssen, von der Generalversammlung beschlossen (MieterInnen und ideelle Mitglieder gemeinsam). Hingegen sollen Alltagsfragen des Siedlungslebens nur von den MieterInnen bestimmt werden können (= Siedlungsversammlung).

15. Garten? Tiere? Spielmöglichkeiten? Rollstuhlgängige Wohnungen? Lift? Kellerräume?

Nach dem oben erwähnten Grundsatz des Leitbilds werden Fragen zu Garten, Tieren, Spielmöglichkeiten von der Siedlungsversammlung entschieden. Soviel vorweg: Die Parzelle Pardini besteht nebst 2'851 m² Bauzone noch aus zusätzlichen gut 450 m² Landwirtschaftsland, das ausschliesslich für Garten und Bionet genutzt werden kann. Das sollte grosszügige Gärten für die MieterInnen möglich machen.

Zu jeder Wohnung sind Naturkeller geplant, so dass Lebensmittel, Wein und anderes bei guten Qualitätsbedingungen eingelagert werden kann.

Alle Parterrewohnungen – ein Drittel der Wohnungen – werden rollstuhlgängig geplant. Besteht ein grösserer Bedarf an rollstuhlgängigen Wohnungen oder sonst ein allgemeiner Bedarf für einen Lift, ist das planbar. Dabei sind aber nicht nur die Einbaukosten, sondern vor allem auch die hohen Unterhaltskosten eines Lifts beim Entscheid zu berücksichtigen. Da dies die Mietkosten unweigerlich erhöht, ist es auch denkbar, nur teilweise einen Liftzugang zu planen, was dann zu günstigeren und teureren Wohnungen führt. Der Entscheid liegt in der Kompetenz der Mitgliederversammlung.

2. April 2016 / aktualisiert 15.4.2017 uc