

Fragen und Antworten rund um die WoGeno Viamala – Wogeno Pumera

1. Übergangsverein Wogeno Viamala > Genossenschaft Wogeno Pumera

Der Übergangsverein Wogeno Viamala wurde am 11. Januar 2016 von 84 Personen gegründet, um die Genossenschaftsgründung vorzubereiten und ein Vorprojekt zu erarbeiten. Geplant ist, den Verein bei der Genossenschaftsgründung wieder aufzulösen, wenn möglich schon in den nächsten Monaten. Die Mitgliederversammlung hat sich für den Namen Wogeno Pumera entschieden.

2. Wann wird die Genossenschaftsgründung entschieden und der definitive Bauentscheid gefällt

Für den definitiven Entscheid müssen folgende Vorbedingungen erfüllt sein. Einerseits muss die Regierung die durch die Gemeinde beantragte Arealplanrevision genehmigen. Andererseits müssen wir eine Untergrenze von verbindlichen Wohnungs-Zusagen erreicht haben. Diese Untergrenze hängt wiederum von mehreren Faktoren ab

- Wie teuer sind die Mietzinsen:
 - ☞ Liegen sie deutlich unter dem regional durchschnittlichen Mietzins? Dann kann mit einer raschen Vermietung der noch leeren Wohnung gerechnet werden (auch durch normale Mieter/innen, die nicht Genossenschafter/innen werden).
 - ☞ Liegen sie im Schnitt, bieten aber eine überdurchschnittliche Qualität so können ebenfalls – wenn auch weniger – "Leerwohnungen" verkraftet werden.
- Sind die 10 % Eigenkapital erreicht?
 - ☞ Je nach Wohnungsgrösse benötigen wir ein durchschnittliches Eigenkapital zwischen rund 20'000.- und 60'000.-. Falls sich Institutionen an der Genossenschaft beteiligen, sinkt dieser notwendige Durchschnitt.
 - ☞ Falls die Genossenschafter/innen überdurchschnittlich viel Eigenkapital einbringen, werden die 10 % Eigenkapital ebenfalls erreicht, bevor für alle Wohnungen Mieter/innen verpflichtet werden.

☞ Den definitiven Entscheid fällt die Mitgliederversammlung.

3. Möglichkeit, eine Wohnung zu reservieren und erst in einigen Jahren zu beziehen

Das hängt stark von der Nachfrage ab und muss nach einem Vermietungsreglement für alle gleich und fair praktiziert werden. Entscheidende Faktoren sind

- Werden alle Wohnungen ab Bezugsbeginn durch Genossenschafter/innen bewohnt? Wenn ja, gibt es erst wieder eine Möglichkeit, wenn eine Wohnung frei wird.
- Wenn nicht alle Wohnungen definitiv durch Genossenschafter/innen bewohnt werden, ist es für die Genossenschaft wie für reservierungswillige Genossenschafter/innen 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 Mie-

ter/innen vermietet, die keinen Kündigungsschutz wie die Genossenschafter/innen geniessen. Dh. bei Bedarf durch die Reservierenden wird die Wohnung mit einer fairen Kündigungsfrist gekündigt und damit bezugsbereit für die Reservierenden.

4. Wohnung als Zweitwohnung

Wahrscheinlich bleibt hier kein Spielraum wegen den Bestimmungen über den 20%-Zweitwohnungsanteil, Details müssen noch geklärt werden. Falls eine Möglichkeit besteht, ist es ähnlich wie mit der obigen Vorreservation. Das Vermietungsreglement, das die Mitgliederversammlung beschliesst, bestimmt die Reihenfolge der Vergabe der Wohnungen. Das Bewohnen durch Genossenschafter/innen mit Wohnsitz in Almens sollte Vorrang haben. 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.

Wichtig ist die Erstellung eines fairen Vermietungsreglements, nach dem sich der Vorstand richten muss.

2 | 4

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

Die Kosten können wir erst beim Vorliegen des konkreten Projekts durch den Architekten genauer beziffern. Ziel ist zB. für eine 3 ½-Wg. unter 1300.- zu liegen. Sollte es 1300.- oder wenig mehr kosten, so müsste es mit sehr guter Qualität begründet sein und auch entsprechend die Nebenkosten tiefer ausfallen lassen.

Interesse für eine Wohnung können anmelden werden. Wir haben zwar schon viele Interessierte (mehr als wir planen zu bauen), aber die meisten sind mittelfristig (dh. in den nächsten 5 Jahren) oder unbestimmt/längerfristig. Kurzfristig suchen wir immer noch Interessierte. Wir sind uns auch bewusst, dass definitive Interessensmeldungen erst erfolgen, wenn das Projekt und die Kosten konkret bekannt sind.

6. Wie hoch wird eine Genossenschaftsanteilschein (GAS) sein ... pro Person oder pro Paar?

Entschieden wird das in den Statuten, welche die Mitgliederversammlung des Übergangsvereins für die Gründungsversammlung der Genossenschaft beschliesst.

Möglichkeiten sind

- GAS für ideelle Genossenschafter/innen: 100.-, 200.- oder 500.-; wird unter der Voraussetzung eines positiven Jahresabschlusses jährlich verzinst, angestrebt wird eine leicht höhere Verzinsung als für Darlehen, da ein etwas grösseres Risiko verbunden ist
- GAS-Basis für Bewohner/innen: zB. 3'000.- pro Erwachsene (vergleichbar mit einer Mietzinskaution); unverzinst, da eine Verzinsung eine Mieterhöhung bedeuten würde (=Nullsummenspiel)

- GAS-Plus: Je nach Wohnungsgrösse benötigen wir ein durchschnittliches Eigenkapital zwischen rund 20'000.- und 60'000.- pro Wohnung. Falls sich Institutionen an der Genossenschaft beteiligen, sinkt dieser notwendige Durchschnitt.
Für unsere Zielsetzung "Altermässige Durchmischung – folglich auch attraktiv für junge Familien" müssen wir eine Mietmöglichkeit ohne GAS-Plus anbieten können. Um dennoch die 10% Eigenkapital zu erreichen, braucht es dafür Genossenschafter/innen, die gern mehr investieren. Das können Bewohner/innen wie auch ideelle Genossenschafter/innen sein. Damit dies ebenfalls attraktiv ist, braucht es eine moderate, aber auch attraktive Verzinsung oder für die Bewohner/innen eine Mietzins-Anrechnung, also ein entsprechend tieferer Mietzins.

7. Sinkt der Mietzins bei höheren Genossenschaftsanteilen?

Die Zinsen für das Fremdkapital machen nur rund einen Drittel des Mietzinses aus. Die übrigen rund zwei Drittel werden für Amortisation, Rückstellungen, Unterhalt, Verwaltung und Diverses gebraucht. Ob dieser "Drittel" für die Finanzierungszinsen wegfällt oder ob die Genossenschaftsanteile in der Höhe des Referenzzinssatzes (oder wenig darüber) verzinst werden, muss noch diskutiert und von der Mitgliederversammlung entschieden werden. Die zweite Variante ist wahrscheinlich in der Praxis einfacher zu handhaben und vermutlich für die Mieter/innen vorteilhafter. Aber es ist eine indirekte Verbilligung: Der Mietzins ist theoretisch gleich hoch – wenn die erhaltenen Zinsen abgezogen werden, wird aber die Miete günstiger.

3 | 4

8. Wann erhalten wir nach einer Kündigung unseren GAS ausbezahlt

Im Idealfall erfolgt die Auszahlung durch Ablös des Anteils durch die nachfolgenden Wohn-Genossenschafter/innen. Geht das nicht 1:1 über die Bühne, bestimmen die Statuten die Auszahlungsmodalitäten, zB. innert zwei Jahren ab Zeitpunkt der Kündigung.

9. Ist auch eine Anrechnung an ein Darlehen statt Genossenschaftsanteilschein möglich

Wie die Bedingungen sind, können wir erst später sagen, weil es sehr austariert zu anderen Bedingungen sein muss, aber sicher in der Spannweite der folgenden Überlegungen

- Darlehen haben einen fixen Zins und fixe Laufzeit; geniessen den besseren Gläubigerschutz als der Eigentümerschutz (im Konkursfall, wobei uns keine WoGeno mit Konkurs bekannt ist)
- Genossenschaftsanteilschein (GAS) können verzinst werden, jedoch abhängig vom Jahresergebnis, bei Verlust also auch 0%; der Zins müsste wegen dem leicht grösseren Risiko dafür tendenziell leicht höher sein als beim Darlehen
- GAS wie Darlehen müssten etwas höher als der Minimalzins des Fonds de Roulement¹ (aktuell 1 %) liegen und nach oben mit einem moderaten Limit begrenzt werden, also wahrscheinlich nie über 3 oder 4% (aber das ist noch vage aus der Luft gegriffen)

¹ <http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00150/00151/index.html?lang=de>

Mit anderen Worten muss der Verein zuerst noch solche Richtlinien beschliessen. Der Vorstand wird einen Entwurf für die übernächste Mitgliederversammlung machen.

10. Genossenschaftswohnung: Eigentum oder Mietverhältnis

Durch die WoGeno entsteht eine Mischform.

- Boden wie Wohnungen sind im Genossenschaftseigentum. Als GenossenschafterIn ist man MitbesitzerIn und Mitbestimmende – also weder Alleinbesitzende noch besitzlose Mietende.
- Kündigungsschutz besteht wie, wenn die Genossenschafter/innen Eigentümer/innen wären (vergleichbar mit einer Eigentumswohnung).
- Das gilt nicht, wenn eine leer werdende Wohnung nicht an Genossenschafter/innen vermietet wird/werden kann (zB. aus Gründen wie oben erwähnt), und eine normale Vermietung erfolgt. Aber auch solche normale Mieter/innen sollen einen fairen Kündigungsschutz erhalten.