



MERKBLATT WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

Dieses Merkblatt beantwortet verschiedenste gängige 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 einen so genannten Anteilschein. Damit sind sie Miteigentümer 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).

Welchen Zweck verfolgt die Genossenschaft für Wohnkultur?

Die Genossenschaft für Wohnkultur bezweckt den Erwerb von Grundstücken (Liegenschaften, Baurechte) sowie deren Bebauung und Betrieb nach folgenden Grundsätzen:

- Erstellen von gemeinnützigen Genossenschaftswohnungen für die Mitglieder zu tragbaren finanziellen Bedingungen,
- Förderung der Durchmischung in den Wohnsiedlungen,
- Förderung des Zusammenlebens im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und Solidarität.

Welche Vorteile bringt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft für Wohnkultur?

- Mitgliedern stehen besondere Rechte zu, die Mieter sonst nicht haben.
- Mitglieder verfolgen gemeinsame Ziele.
- Gleiches Recht für alle: Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der finanziellen Einlage
- Tiefere Mietpreise im Marktvergleich.
- 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 dank Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen.
- Anders als für Wohneigentum braucht es für eine Genossenschaftswohnung viel weniger eigenes Kapital. Die Mitgliedern tragen kein eigenes Risiko wie bei einem eigenen Immobilienkauf.

Was ist ein Genossenschaftsanteil?

Jede natürliche und juristische Person kann Mitglied werden. Auch, wenn sie nicht in der Wohnsiedlung «Am Chatzebach» lebt. Ein Genossenschaftsanteil kostet CHF 2'000.– und berechtigt dazu, über die Geschicke der Genossenschaft mitbestimmen zu können.

Mitglieder haben die Möglichkeit, Genossenschaftsanteilkapital bis zu einem Betrag von zusätzlich CHF 100'000.– zu zeichnen. Diese freiwilligen Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Einzelheiten sind in den Statuten – welche ohne Beschluss der Generalversammlung nicht verändert werden dürfen – geregelt.

Was ist ein Wohnungsanteil?

Wer in eine Wohnung der Genossenschaft für Wohnkultur einzieht, muss nicht nur Mitglied werden, sondern auch 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 Mindestbetrag. Dieser Betrag ist abhängig von der Wohnungslage und -grösse. Der Mindestbetrag bewegt sich zwischen CHF 20'000.– und CHF 45'000.– pro Wohnung. Der Maximalbetrag bewegt sich zwischen CHF 70'000.– und 150'000.–. Der Mindestbetrag ist bis zu einem allfälligen Auszug aus der Wohnung blockiert, freiwillige weitere Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres, gemäss den Bestimmungen in den Statuten, gekündigt werden.

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 für Wohnkultur durch diese Eigenmittel in der Lage, die Wohnungspreise im Marktvergleich günstig zu halten.

Mit welchen Beträgen kann/muss ich mich an der Genossenschaft beteiligen?

Mieter der Wohnsiedlung «Am Chatzebach»:

- Obligatorischer Mitgliedsbeitrag von CHF 2'000 (nur wer Mitglied ist, kann weiteres Kapital einzahlen)
- Freiwilliges Genossenschaftsanteilkapital von maximal CHF 100'000.–
- Obligatorische Wohnungsanteile, abhängig von der Wohnungsgrösse

Natürliche und juristische Personen:

- Obligatorischer Mitgliedsbeitrag von CHF 2'000 (nur wer Mitglied ist, kann weiteres Kapital einzahlen)
- Freiwilliges Genossenschaftsanteilkapital von maximal CHF 100'000.–

Wird mein einbezahltes Geld verzinst?

Die Generalversammlung bestimmt den jährlichen Zinssatz gemäss Art. 17 der Statuten. Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn die Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie die Abschreibungen vorgenommen sind. Solange die Genossenschaft keinen Gewinn abwirft, dürfen diese Einlagen nicht verzinst werden. Dies ist sicher während der Bauzeit der Fall. 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.

Wie erhalte ich meine freiwillig geleisteten Genossenschaftsanteile wieder zurück?

Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

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

Beim Auszug aus der Genossenschaftswohnung erhält der Mieter das Wohnungsanteilkapital zurück-erstattet (nachdem alle Verpflichtungen aus der Wohnungsabgabe erfüllt sind). Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 18 unserer Statuten zum Bilanzwert, bzw. maximal zum Nominalwert (einbezahlter Betrag). Es ist nicht der Sinn einer Wohnbaugenossenschaft, den Mitgliedern zu einem Kapitalgewinn zu ver-helfen, sondern günstigen Wohnraum anzubieten und allfällige Überschüsse in die Liegenschaften zu investieren. Deshalb erfahren die Anteile keine Wertsteigerung.

Erhalte ich nach meiner Einzahlung Anteilzertifikate?

Dies ist im Zeitalter der elektronischen Verwaltung von Akten und Wertpapieren nicht mehr zeitgemäss. Jeder Genossenschafter hat für die Einzahlung einen Post- oder Bankbeleg und die Anteile werden bei uns in elektronischer Form (Anteilkonto) geführt. Es kann jederzeit eine Bestätigung über das einbezahlte Anteilkapital von uns 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 für Wohnkultur haftet mit ihrem Liegenschaftenbestand für alle Verpflichtungen gegenüber Gläubigern (Banken, Depositären, Genossenschaftern). Für die Verbindlichkeiten der Genos-senschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder persönliche Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen (Art. 20 der Statuten).

Im Übrigen gelten die Statuten der Genossenschaft für Wohnkultur.

Muri, 03. August 2017