

IHR HAUS IN SICHEREN HÄNDEN

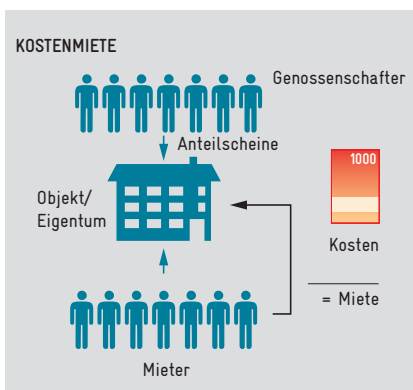
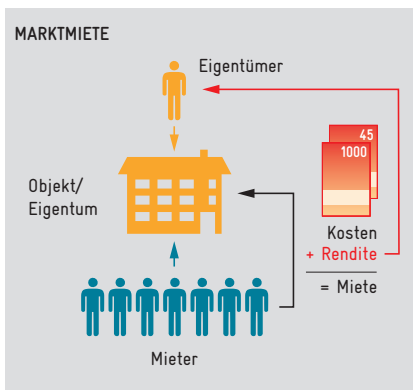
Was aus Ihrer Liegenschaft werden kann



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

EIN HAUS MUSS KEIN SPEKULATIONSOBJEKT SEIN

**Wohnbaugenossenschaften
spekulieren nicht –
zahlen aber faire Markt-
preise!**



Beim Verkauf an eine Wohnbaugenossenschaft bleibt guter und günstiger Wohnraum erhalten. Die Miete deckt nur die laufenden Kosten und nötigen Rückstellungen, sie muss keine Rendite und Tantiemen erwirtschaften. Alles Geld bleibt in der Genossenschaft.

Viele Hausbesitzer sind mit ihrer Liegenschaft emotional stark verbunden. Ihnen liegen meist nicht maximale Erträge, sondern gute und langfristige Mietverhältnisse mit zufriedenen Bewohnern am Herzen. Möchten Sie sicherstellen, dass Ihr Haus mitsamt seinen Mietern auch in Zukunft in guten Händen bleibt? Dann erwägen Sie doch den Verkauf an eine Genossenschaft.

Wer wir sind und was wir Ihnen bieten

Die Genossenschaft ist eine eigene Rechtsform. Genossenschafter wird, wer Anteilscheine zeichnet. Das Besondere: Jeder hat nur eine Stimme, egal wie viel Kapital er gezeichnet hat. Da Mieter auch Genossenschafter sein können, haben sie ein Mitbestimmungsrecht.

Die meisten Wohnbaugenossenschaften sind gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie haben zum Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Eine Möglichkeit ist der Neubau, aber sie kaufen auch bestehende Liegenschaften.

Beim Kauf können sie keine Höchstpreise bieten, wohl aber faire Marktpreise bezahlen. Das ist möglich, da viele Wohnbaugenossenschaften gut kapitalisiert sind und langjährige Beziehungen zu Finanzinstituten haben. Da Genossenschaften nicht spekulativ tätig sind, können sie auf Ihre persönlichen Anliegen eingehen: zum Beispiel, wenn Sie selbst auf Lebzeiten in Ihrem Haus wohnen bleiben möchten. Dies ist beim Verkauf an eine Pensionskasse oder Bank kaum möglich.

Wohnbaugenossenschaften verwalten sich selbst und rechnen mit der Kostenmiete, also ohne Rendite. Daher werden ihre Mieten im Laufe der Zeit um bis zu 30% günstiger als die Marktmieten aus der gleichen Bauperiode. Zudem müssen Wohnbaugenossenschaften keine Dividende auf das Anteilscheinkapital und keine Tantiemen auszahlen.

Wenn Sie an eine Genossenschaft verkaufen, haben Sie folgende Gewähr:

- Die Mieter und Mieterinnen können im Haus bleiben.
- Die Mieten bleiben stabil und erhöhen sich bei einer allfälligen Sanierung nur moderat.
- Die Mieter haben ein demokratisches Mitbestimmungsrecht.
- Bei Totalsanierungen oder Ersatzneubauten erhalten die Mieter die Möglichkeit, in temporären Unterkünften zu wohnen und in eine Wohnung zurückzukehren.

BEISPIEL EINES ERFOLGREICHEN HAUSVERKAUFS



Was HausbesitzerInnen sagen

Die Liegenschaft am Ährenweg 21/23 mit 6 Wohnungen wurde 2019 an eine neu gegründete Hausgenossenschaft verkauft.

«Auf Wunsch der Bewohnenden haben wir, Carola Ertle-Ketterer und Günther Ketterer, nach längeren Gesprächen entschieden das Haus an die neu gegründete Hausgenossenschaft zu verkaufen. Die Liegenschaft ist in der gefestigten Hausgemeinschaft in guten Händen und die Genossenschaft

konnte eine breit abgestützte Finanzierung bereitstellen.

Die Sicherheit, dass auch in Zukunft niemand den MieterInnen kündigen oder die Liegenschaft verkaufen kann, um einen Gewinn zu erzielen, war eine Grundvoraussetzung, um das Haus abzugeben.

Dies ist mit der Genossenschaft, deren Gemeinnützigkeit dank einem Darlehen des Fonds de Roulement durch das Bundesamt für Wohnungswesen langfristig kontrolliert wird, gegeben.»



WENN SIE EIN LEGAT ODER EINE SCHENKUNG MACHEN MÖCHTEN

Manchmal möchten LiegenschaftsbesitzerInnen ohne Erben vor ihrem Ableben ein Legat machen oder die Liegenschaft an eine Stiftung oder Institution verschenken.

Option Genossenschaft

Ein Problem dabei ist die Verwertung des Legats: Die wenigsten gemeinnützigen Institutionen haben Bedarf nach einer Liegenschaft oder können diese selbst verwalten. Das führt dazu, dass die Schenkung zu Höchstpreisen veräussert werden muss, um den Stiftungszweck zu erfüllen. Dadurch wird die Liegenschaft zum Spekulationsobjekt.

In diesem Falle könnte das Legat aber auch über eine Genossenschaft abgewickelt werden. Welcher Weg der beste ist, findet man im persönlichen Gespräch heraus. Die Kontakte finden Sie auf der Rückseite.

DISKRETION

Ein Haus verkauft
man nicht jeden Tag
– eine Entscheidung,
die wohlüberlegt
sein will.

Uns sind Vertrauen, Diskretion und ein ausführliches Gespräch sehr wichtig.

Unsere Kontakte

Rufen Sie uns am besten persönlich an, und wir vereinbaren einen Termin bei Ihnen zu Hause oder bei uns auf der Geschäftsstelle.

Wenn Sie noch unschlüssig sind oder sich vorbereiten möchten, finden Sie weitere Informationen und Beispiele erfolgreicher Verkäufe auf unserer Website: www.hauskauf-wbg-beso.ch



Tilman Rösler,
Mitglied Vorstand Regionalverband
Tel.: 031 340 23 20
tilman.roesler@wbg-beso.ch



Daniel Blumer,
Leiter Kompetenzzentrum
gemeinnütziger Wohnungsbau
(Kontakt siehe unten)

KURZPORTRÄT

Der Regionalverband *wohnbaugenossenschaften bern-solothurn* ist eine von 10 Sektionen des schweizerischen Dachverbandes.

Im Verband sind gegen 200 Genossenschaften zusammengeschlossen, die vom Reiheneinfamilien- bis zum 20-stöckigen Hochhaus alle Arten von Liegenschaften besitzen. Zusammen bieten sie in der Region Bern-Solothurn fast 18 000 Wohnungen an.

Der Verband setzt sich nicht nur für günstigen Wohn-, sondern auch für bezahlbaren Gewerberaum ein. Diverse Wohnbaugenossenschaften bieten in ihren Liegenschaften Werkstätten, Ateliers oder Ladenlokale an.



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau
Daniel Blumer
Optingenstrasse 54, 3013 Bern
Tel.: 031 340 23 33
daniel.blumer@wbg-beso.ch
www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum