

HURRA – WIR KAUFEN UNSER HAUS!

In zehn Schritten vom Mieter
zum Genossenschafter



wohnbau^{genossenschaften} schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

So ticken die Wohngenossenschaften

Genossenschaften weisen vier zentrale Eigenschaften auf: Sie sind demokratisch organisiert, selbstbestimmt, solidarisch und gleichberechtigt. Jedes Genossenschaftsmitglied hat nur eine Stimme, egal wie viel Geld er oder sie mit Anteilscheinen eingelegt hat.

Die Kostenmiete

Wohngenossenschaften sind nicht gewinnorientiert. Die Miete deckt nur die laufenden Kosten sowie Rückstellungen für Sanierungsarbeiten oder Neuinvestitionen (z. B. Wintergärten, Spielplatz, Dachausbau usw.). Diese sogenannte Kostenmiete muss keine Rendite abwerfen wie die Marktmiete. Aufgrund der Kostenmiete und dem Entzug der Spekulation sind die Mieten in Genossenschaften bis zu 30% günstiger als bei normalen Wohnungen.

Der Baurechtszins

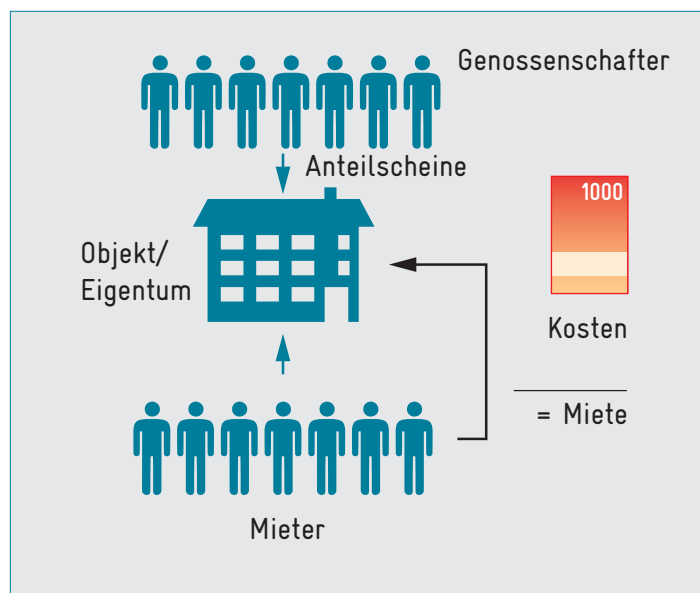
Oft gehört das Land dem Staat oder einer Stiftung und wird der Genossenschaft gegen ein Entgelt, den sogenannten Baurechtszins, für zum Beispiel 99 Jahre zur Verfügung gestellt. Baurechte haben den Vorteil, dass weniger Eigenkapital beschafft werden muss. Kann man den Boden dagegen erwerben, profitiert der Eigentümer von der Wertsteigerung des Bodens.

Die Organisation

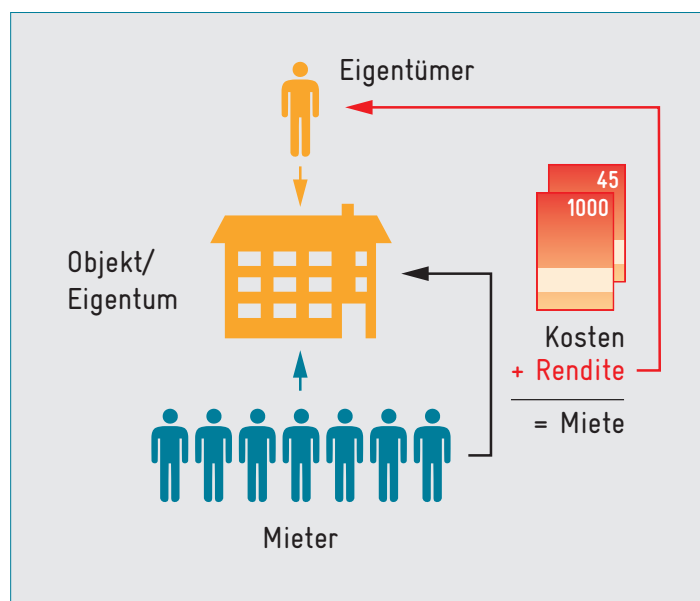
Für die Gründung einer Genossenschaft sind 7 Mitglieder nötig. Mitglied wird, wer Anteilscheine zeichnet. Oberstes Organ ist die Generalversammlung, eine Revisionsstelle kontrolliert die Jahresrechnung. Bei Genossenschaften mit mehreren Liegenschaften wahren Hausgemeinschaften die unterschiedlichen Interessen.

Die Vorteile

Genossenschafter genießen einen höheren Kündigungsschutz. Ihr Wohnraum ist der Spekulation entzogen, darum sind sie dem Markt nicht ausgeliefert. Mietzinserhöhungen infolge Sanierungen fallen moderat aus, weil auf Luxus verzichtet wird. Jede Genossenschafterin, jeder Genossenschafter kann sich einbringen, Mitarbeit ist erwünscht.



Kostenmiete: Die Miete deckt nur die laufenden Kosten und nötigen Rückstellungen, sie muss keine Rendite und Tantiemen erwirtschaften. Alles Geld bleibt in der Genossenschaft.



Marktmiete: Der Eigentümer muss seine Liegenschaft nicht zwingend selbst nutzen. Sie kann auch nur dazu dienen, einen Gewinn (Rendite) abzuwerfen, oder sie bleibt paradoxerweise sogar ungenutzt (Leerstand).

Ein Haus muss kein Spekulationsobjekt sein

Viele Hausbesitzer sind mit ihrer Liegenschaft emotional stark verbunden. Ihnen liegen nicht maximale Erträge, sondern gute und langfristige Mietverhältnisse mit zufriedenen Bewohnern am Herzen. Die wenigsten machen sich allerdings Gedanken darüber, was nach ihrem Tod mit den Häusern geschieht. Oft werden diese zum Höchstpreis verkauft, aufwändig saniert und die Mieter vor die Tür gesetzt.

Sich einbringen

Sollten Sie feststellen, dass der Besitzer, die Besitzerin Ihres Hauses alters- oder gesundheitsbedingt bald nicht mehr in der Lage sein wird, sich um die Liegenschaft zu kümmern, handeln Sie unverzüglich und nehmen Sie mit ihm oder ihr Kontakt auf. Fragen kostet nichts!

Sich beraten lassen

Lassen Sie sich dazu rechtzeitig vom Regionalverband wohnbaugenossenschaften bern-solothurn beraten: Gemeinsam können wir eine Lösung finden, von der sowohl Sie als Bewohner wie auch der Eigentümer profitieren. Es gibt verschiedene Szenarien. Ganz wichtig: Bestehende Genossenschaften haben die finanziellen Mittel für einen Kauf. Es muss also nicht zwingend eine neue Genossenschaft gegründet werden.

Welche Liegenschaften kommen in Frage?

Gewerbeliegenschaften oder gemischt genutzte Objekte kommen genauso in Frage wie reine Wohnhäuser. Aber nicht jede Liegenschaft ist für eine Genossenschaft geeignet. Als Richtmasse gelten:

- Wohnen: Die Mindestgrösse liegt bei 3, ideal sind 10 und mehr Wohnungen.
- Gewerbe: Die nutzbare Fläche sollte mindestens bei 500, besser bei 1000 m² liegen.

Sich weiter informieren

Weitere Details sowie einen Kurzfilm finden Sie auf der Website von wohnbaugenossenschaften bern-solothurn unter:

www.hauskauf-wbg-beso.ch



Beispiel Hausgenossenschaft: Am Ährenweg 21/23 in Bern haben die Bewohner und Bewohnerinnen eine eigene Genossenschaft gegründet und so das Haus von den Besitzern übernommen.



Beispiel Hausgemeinschaft: Am Dammweg in Bern konnte der Velokurier und ein kleines Bauunternehmen ihren Gewerberaum mit Hilfe der Genossenschaft «Quartierhof» erhalten.

In zehn Schritten vom Mieter zum Genossenschafter

1. Vorbereitung:

Wer von der bestehenden Mieterschaft ist interessiert, das Haus genossenschaftlich zu übernehmen?



2. Kontakt zum Besitzer:

Kaufinteresse anmelden – am besten bevor das Haus zum Verkauf ausgeschrieben wird. Eventuell ein Vorkaufsrecht beantragen.



3. Beratung durch den WBG NWCH:

Sich beim Verband *wohnbaugenossenschaften bern-solothurn* melden und sich beraten und bei Bedarf begleiten lassen.



4. Bauliche Abklärung:

Gibt es unmittelbaren Renovationsbedarf in den nächsten Jahren?



5. Finanzielle Abklärung:

Welche Eigenmittel könnten durch die Mietenden aufgebracht werden?



6. Vernetzung:

Eine Hausgenossenschaft gründen. Einfacher ist es aber, sich einer bestehenden Wohngenossenschaft anzuschliessen. Sie bringt Know-how mit und hat mehr finanzielle Möglichkeiten. Der Regionalverband vermittelt eine Wohngenossenschaft mit Kaufinteresse, die zur Hausgemeinschaft passen könnte.



7. Verhandlung:

Mit einer bestehenden Wohngenossenschaft oder Experten des Verbandes an der Seite in Kaufverhandlungen mit der bisherigen Eigentümerschaft treten.



8. Kaufen:

Nach erfolgreicher Verhandlung und der Sicherstellung der Finanzierung kann die Liegenschaft eigenständig durch die Mieterschaft oder zusammen mit einer bestehenden Genossenschaft gekauft werden.



9. Einleben:

Das Haus wurde gekauft. Jetzt erfolgt die Eingliederung der Hausgemeinschaft in die bestehende Wohngenossenschaft oder die Etablierung der neu gegründeten Hausgenossenschaft.



10. Genossenschaftlich wohnen:

Geschafft! Geniessen Sie die Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens.

Eine eigene Wohngenossenschaft gründen oder eine Hausgemeinschaft bilden?

Für den Erwerb der Liegenschaft ist es nicht zwingend, eine Wohngenossenschaft zu gründen. Eventuell können Sie sich einer Genossenschaft in Ihrer Umgebung anschliessen und eine Hausgemeinschaft bilden. So wahren Sie die Interessen «Ihres» Hauses. Eine Hausgemeinschaft verfügt meist über ein eigenes kleines Budget und organisiert das Leben im Haus selbst. Zwar können Sie später etwas weniger mitbestimmen, dafür sind die finanziellen Möglichkeiten für den Kauf bei bestehenden Genossenschaften oft bedeutend besser.

Ausserdem sind Organisation, Administration und der bauliche Unterhalt geregelt, und unbeliebte Arbeiten wie das Ausstellen der Mietverträge oder die individuelle Heizkostenabrechnung befinden sich bereits in den Händen von Profis.

Der Verband wbg bern-solothurn hilft Ihnen bei der Suche. Er kennt seine Mitglieder und kann die für Sie «passende» Genossenschaft aussuchen und vorschlagen.

Viel Glück!



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger

WBG Regionalverband Bern-Solothurn
Freiburgstrasse 257, 3018 Bern
031 359 31 99
info@wbg-beso.ch