



Genossenschaft der Genossenschaften – Ein Projekt der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz

Warum eine Genossenschaft der Genossenschaften (GdG)?

Im Gebiet der Regionalverbände (RV) Winterthur und Ostschweiz* ist in den letzten Jahren viel gebaut worden. In gewissen Regionen hat der Wohnungsbau richtiggehend geboomt. Im gleichen Zeitraum hat der gemeinnützige Wohnungsbau Marktanteile verloren. Ein Grossteil unserer Mitglieder will selber keine neuen Projekte realisieren, und die aktiven Mitglieder setzen einen eher kleinen Radius an, wenn sie Bauland oder bestehende Liegenschaften suchen. Mancherorts sind Chancen für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum auf gemeinnütziger Basis nicht genutzt worden. Die GdG soll hier in die Bresche springen.

** Winterthur und Umgebung sowie die Kantone AI/AR/GL/GR/SG/TG*

Wer steht hinter der Idee?

Skizziert wurde das Konzept im Ideenzirkel des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Ausgearbeitet haben es der Geschäftsführer des RV Ostschweiz und die Präsidentin des RV Winterthur. Die Vorstände der beiden Regionalverbände sowie der schweizerische Dachverband haben das Konzept geprüft und für gut befunden. Der Dachverband finanziert den Grossteil der Aufbauarbeit. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat einen Beitrag gesprochen und eine zweite Tranche in Aussicht gestellt. Auch ausserhalb des Verbandes wird die Idee also von oberster Stelle unterstützt.

Wer finanziert die Aufbauarbeit?

Die Aufbauarbeit wird vom Dachverband Schweiz, den beiden Regionalverbänden und vom Bundesamt für Wohnungswesen finanziert. Mit einem Beitrag aus der verbandseigenen Stiftung Solidaritätsfonds kann gerechnet werden. Das von den Mitgliedern gezeichnete oder in Aussicht gestellte Anteilscheinkapital kommt gänzlich dem ersten Projekt zu gute. Die auf diese Art finanzierte Aufbauarbeit minimiert das Risiko einer Beteiligung beträchtlich.

Wer kann Genosschafter(in) bei der GdG werden?

Genosschafterinnen sollen vorab die Mitglieder der beiden Regionalverbände werden. Auch Mitglieder anderer Regionalverbänden können sich beteiligen. Natürliche und juristische Personen sowie Gemeinden und Korporationen sind ebenfalls willkommen. Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet die Verwaltung*.

** der Vorstand heisst nach neuem Recht Verwaltung*

Wer gründet die GdG und welche Voraussetzungen muss ein Gründungsmitglied erfüllen?

Die neue Genossenschaft soll von Mitgliedern der beiden Regionalverbände sowie Privatpersonen, die dem gemeinnützigen Wohnungsbau nahe, stehen gegründet werden. Ein(e) Gründer(in) zeichnet mindestens einen Anteil in der Höhe von CHF 1'000.- und stellt für das erste Projekt weitere Anteile in Aussicht: gemeinnützige Wohnbauträger minimal 5 weitere Anteile à CHF 1'000.- und Privatpersonen minimal 2 weitere Anteile à CHF 1'000.-.

Wer trägt und finanziert die GdG langfristig?

Jedes Projekt eröffnet den Mitgliedern die Möglichkeit, weitere Anteile zu zeichnen. Die Standortgemeinden, Korporationen sowie die lokale Bevölkerung werden bei jedem Projekt eingeladen, sich zu beteiligen. Mittel- bis langfristig können erarbeitete Eigenmittel für Projekte eingesetzt werden.

Wie ist die GdG organisiert?

Die Verwaltung soll aus maximal 7 Mitgliedern bestehen. Sie setzt einen dreiköpfigen Projektausschuss ein. Dieser prüft den Kauf bestehender Liegenschaften und mögliche Neubauprojekte. Der Verwaltungsrat (=Vorstand) entscheidet abschliessend. Die GV wählt die Verwaltung, nimmt die Jahresrechnung ab und entscheidet über Verkäufe. Die Statuten orientieren sich an den



Musterstatuten des Verbandes. Für die lokale Verankerung der Projekte wird ein eigenes Konzept ausgearbeitet.

Welche Risiken geht ein Mitglied ein, das Anteilscheinkapital bei der GdG zeichnet?

Jedes Projekt muss die Bedingungen für eine Förderung durch den Fonds de Roulement und/oder die Stiftung Solidaritätsfonds erfüllen. Die Finanzierung und damit die Tragbarkeit werden von der Fondsverwaltung des Dachverbandes geprüft. Vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wird ein technischer Prüfbericht erstellt. Das Risiko bleibt damit berechenbar. Bei Baubeginn des ersten Projektes wird eine Verzinsung in der Höhe von 1 % geprüft, nach Bauvollendung eine von 2 % angestrebt. Eine Beteiligung birgt mehr Chancen als Risiken.

Wie arbeitet die GdG mit den Mitgliedern der Regionalverbände zusammen?

Die GdG baut und kauft in erster Linie dort, wo keine lokalen gemeinnützigen Wohnbauträger aktiv sind. Im Normalfall beschränkt sie sich auf das Gebiet der gründenden RV. Falls Mitglieder ebenfalls an einem Angebot/Projekt interessiert sind, überlässt sie diesen in der Regel den Vortritt. Nach der Realisierung kann die GdG ein Projekt auch an eine lokale gemeinnützige Trägerin veräussern.

Was passiert, falls die GdG nicht genügend Gründungsmitglieder findet?

Es braucht minimal 7 Gründungsmitglieder. Diese werden wir finden. Es gibt schon Zusagen.

Was passiert, falls das Echo bei den Mitgliedern enttäuschend ausfällt?

Damit müssen wir rechnen. Wir sind überzeugt von diesem Projekt und werden telefonisch, per Mail und in persönlichen Gesprächen nachfassen. Zudem werden wir gezielt einige grosse Wohnbauträger ausserhalb der beiden RV kontaktieren. Mit wachsender Mitgliederzahl wird ein Netz entstehen, über das natürliche und juristische Personen für die Idee gewonnen werden können. Sollten alle Bemühungen nicht zum Ziel führen, werden die beiden Regionalverbände das Projekt beenden. Das bereits einbezahlte Anteilscheinkapital (ASK) würde nominal und unverzinst ausbezahlt. Der Verlust für die Mitglieder entspräche dem entgangenen Zins auf dem Bankkonto.

>>>Scheitern ist unangenehm, aber auf jeden Fall besser, als es nicht versucht zu haben.<<<

Ist der Zeitpunkt für einen Start gerade jetzt nicht ausserordentlich ungünstig, wenn man an die Währungsturbulenzen, damit verbundene Rezessionsängste, verminderte Zuwanderung und nachlassende Nachfrage nach Wohnraum denkt?

Mit dem Engagement im gemeinnützigen Wohnungsbau ist es wie mit dem Hochwasserschutz oder der Pflege des Schutzwaldes. Es ist eine Daueraufgabe. Und die Anstrengungen von heute stiften den Nutzen von morgen. Es wäre falsch, bei schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen passiv zu verharren. Richtig ist, dass man die Risikoabwägung bei jedem Projekt auf dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen macht. Das kann theoretisch dazu führen, dass es bis zur Realisierung des ersten Projektes etwas länger dauert. Das ist der Grund, warum die GdG mit wenig Gründerkapital startet und erst für konkrete Projekte weiteres ASK abrufen.

Schwierige Zeiten – sofern sie wirklich kommen – bieten gelegentlich besondere Chancen, die es zu nutzen gilt. Und wenn nach der Aufhebung der Euro-Untergrenze die Rufe nach Lohn- und Rentenkürzungen laut werden, ist unser Engagement gefragter denn je.

Wir zählen auf Ihre Unterstützung.

Das vollständige Konzept ...

... finden Sie auf www.wbg-ostschweiz.ch. Auf Anfrage stellen wir es per E-Mail oder per Post zu. Sie finden dort detaillierte Ausführungen. Gerne sind wir bereit, telefonisch ergänzende Auskünfte zu erteilen.