



Genossenschaft der Genossenschaften (GdG)

Motor für den gemeinnützigen Wohnungsbau - Ein Projekt der Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz

Konzept überarbeitet am 01.10.2014 und ergänzt am 09.11.14

Verfasser: J.M. Conrad, GF RV Ostschweiz, D. Sutter Gresia, Präsidentin RV Winterthur

Grundsatzentscheide für aktive Mitarbeit: Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz

Ausgangslage Regionalverband Winterthur

Vor einem Jahr haben sich alle wachstumsfreudigen Mitglieder des Regionalverbandes Winterthur zur Kerngruppe Akquisition zusammengeschlossen. Die Kerngruppe umfasst derzeit 19 Mitglieder (von total 46). Alle Interessenten haben eine Vereinbarung mit dem Regionalverband unterzeichnet, die festlegt, dass der Regionalverband eine Drehscheibe für die Vermittlung von Land und Liegenschaften sein soll. Ganz wichtig ist dabei die Solidarität unter den Mitgliedern, indem sie z.B. Geschäfte weitergeben, die sie geprüft haben, aber nicht selbst verwerten wollen oder können. Auf der Grundlage dieser Vereinbarung strebt der Regionalverband Winterthur an, ein aktives Akquisitionsnetzwerk aufzubauen, um an genossenschaftstaugliche Land- und Liegenschaftsangebote zu kommen. Das Netzwerk soll folgende drei Ebenen umfassen:

1. Direkter Kontakt zu Gemeindebehörden in attraktiven Standortgemeinden.
2. Netzwerk, über das uns ortsansässige Personen über den lokalen Markt und mögliche Projekte informieren.
3. Aufbau eines Netzwerkes, über das wir gezielt private Land- und Liegenschaftsbesitzer über die Vorteile eines Verkaufes an gemeinnützige Bauträger informieren können.

Eine Umfrage unter den Mitgliedern der Kerngruppe Akquisition hat ergeben, dass von den 54 Gemeinden auf dem Verbandsgebiet 6 für vier oder mehr WBT interessant sind. Weitere 13 sind für zwei bis drei WBT attraktiv und weitere 11 für einen WBT. Für 24 Gemeinden interessiert sich kein einziger WBT; das entspricht fast der Hälfte der Gemeinden. Die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt denn auch, dass das Interesse an einem Projekt proportional zur Entfernung von der Stadt Winterthur abnimmt. Aufgrund der Auswertung und von Gesprächen mit unseren Mitgliedern lässt sich das auf folgende drei Punkte zurückführen:

1. Die meisten aktiven WBT haben einen sehr engen Suchradius.
2. Projekte in kleineren Gemeinden sind oft komplizierter, was viele, v.a. kleinere WBT abschreckt (z.B. Kernzone, besondere Wohnformen (Alterswohnen) oder bestehende Interessengruppen, Unsicherheit bezüglich langfristiger Vermietbarkeit usw.).
3. Alle Winterthurer Bauträger, die für ein geografisch ausgedehnteres Wachstum in Frage kommen, sind bereits sehr gut ausgelastet und deshalb v.a. bei Neubauprojekten wählerisch. Liegenschaftskäufe kommen für diese WBT eher in Frage, da sich der zeitliche und finanzielle Aufwand in Grenzen hält und gut planbar ist.

Fazit: aus den oben genannten Gründen sind im RV Winterthur in den vergangenen Jahren viele mögliche Projekte nicht realisiert worden bzw. nicht an gemeinnützige Bauträger gegangen. Es

besteht also ein nicht unerhebliches Wachstumspotenzial, das sich ausschöpfen lässt, ohne in Konkurrenz zu bestehenden Bauträgern zu treten.

Ausgangslage Regionalverband Ostschweiz

Dem Regionalverband Ostschweiz sind in den letzten Jahren mögliche Projekte und bestehende Liegenschaften für gemeinnützige Wohnbauträger angeboten worden. Auch Gemeinden haben angefragt, ob sich bestehende Genossenschaften in angedachten Projekten engagieren könnten. Die Anfragen stammten mehrheitlich aus dem ländlichen Raum (AR, TG, GR). In den meisten Fällen konnten und können keine WBTs vermittelt werden. Folgende Tatsachen spielen eine Rolle:

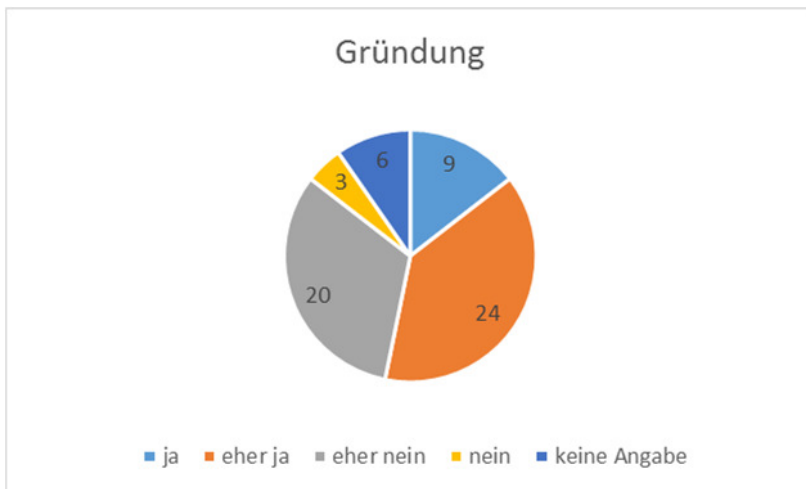
- Im Durchschnitt hat ein Mitglied des RV Ostschweiz knapp 60 Wohneinheiten.
- Die BAWO St. Gallen ist mit 435 WE das Mitglied mit dem grössten Bestand.
- Die Logis Suisse ist bis heute an Projekten unter 50 Wohnungen im ländlichen Raum nicht interessiert.
- Es gibt im RV Ostschweiz wenige grosse WBTs, die eine konsequente Wachstumsstrategie verfolgen.
- Falls überhaupt, wird eine Erhöhung des Bestandes in den Standortgemeinden der bestehenden Liegenschaften und in den Nachbargemeinden angestrebt.
- Viele kleine WBTs wollen den Bestand nicht erhöhen. Der bei der Gründung verfolgte Zweck (z.B. Alterswohnungen in der Gemeinde) ist erfüllt.
- Viele unserer Mitglieder können gemäss Kompetenzregelung in den Statuten und Beschlusslage nicht rasch genug auf Angebote reagieren.

Der Vorstand des Regionalverbandes Ostschweiz entschied vor rund einem Jahr, die Absichten und Möglichkeiten seiner Mitglieder bezüglich Entwicklung des Bestandes genauer zu ergründen. Im Ideenzirkel des Dachverbandes reichte der GF ein entsprechendes Projekt, welches unter dem Arbeitstitel *Weckruf* geführt wurde, ein. Es wird vom Dachverband mit CHF 3'000.- unterstützt. Weitere CHF 3'000.- sind in Aussicht gestellt, falls sich das Projekt auf andere Regionen übertragen lässt. Diese zweite Tranche wird besser in den Aufbau eines gemeinsamen Motorenprojektes der RV Winterthur und Ostschweiz gesteckt. Das ist mit dem Dachverband so vorbesprochen. Die Mitgliederbefragung im RV Ostschweiz ist im Frühjahr 2014 durchgeführt worden. Eine erste Grobauswertung und der grösste Teil der Detailauswertung liegen vor. 42 % der Mitglieder haben teilgenommen. Dies ohne Erinnerungsschreiben oder telefonische Nachfrage! Mitte Oktober werden die anderen 58 % mit der Einladung zum jährlichen Vorstandetreffen eingeladen, den Fragebogen doch noch auszufüllen. Die Auswertung wird im 1. Quartal 2015 entsprechend überarbeitet.

Die Mitglieder sind auch zur Gründung einer Genossenschaft der Genossenschaften befragt worden. Hier ein Auszug aus der Detailauswertung:

Eine Projektgruppe des Dachverbandes sowie die Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz prüfen die Gründung einer Genossenschaft der Genossenschaften. Sie soll Objekte erwerben und Projekte realisieren, für die sich keine anderen gemeinnützigen Wohnbauträger finden lassen.

Zwar sagen von den 62 Antwortenden nur 9 klar JA zu diesem Vorhaben. Klar NEIN aber lediglich 3. Mehr als die Hälfte, nämlich 33 der Antwortenden, sagen Ja oder EHER JA zu diesem Ansinnen. 20 sagen EHER NEIN und 6 machen keine Angabe.



Von den 33 Mitgliedern, die positiv oder eher positiv zum Projekt eingestellt sind, stammen 20 aus dem Kanton SG, 14 davon aus der Stadt St. Gallen oder der unmittelbaren Umgebung. Immerhin 9 Mitglieder aus Graubünden haben JA oder EHER JA votiert. Aber nur 3 Mitglieder aus dem Kanton TG gehören zu diesem Lager. Ein JA kommt aus AR.

Wenn man z.B. die intensive Bautätigkeit im Kanton Thurgau verfolgt und dieser die marginale Teilnahme der gemeinnützigen Wohnbauträger gegenüberstellt, hat unsere Branche Handlungsbedarf. Die Auswertung der Umfrage weist darauf hin, dass wir ohne eine Bündelung der Kräfte keine Trendkorrektur, geschweige denn eine Trendwende erreicht werden kann. Es wird sich in den nächsten Monaten zeigen, ob unsere Mitglieder bereit sind, einen gemeinsamen „Genossenschaftsmotor“ auf die Beine zu stellen.

Motorengefäss für die Ostschweiz

Als Untergruppe des Ideenzirkels hat sich die Projektgruppe *Motor* (Urs Hauser, Doris Sutter, Conrad Schneider, Dani Krucker, Jacques-Michel Conrad) mit der Schaffung neuer oder der Stärkung bestehender Motorengefässe beschäftigt. Die Erwägungen der Projektgruppe sind vom Vorstand des Dachverbandes gewürdigt worden. Der Vorzug wird neu zu schaffenden, regionalen Motorengefässen gegeben. Die RV Winterthur und Ostschweiz wollen ein entsprechendes Pilotprojekt auf den Weg bringen. Entstehen soll eine gemeinnützige Genossenschaft der Genossenschaften, welche im Gebiet der RV Winterthur, Ostschweiz und Schaffhausen Bauland sowie bestehende Liegenschaften kaufen oder im Bauerecht übernehmen und Neubauprojekte realisieren soll. Das Projekt wird in der Aufbauphase vom Dachverband finanziell unterstützt. Neben Geldern aus dem Budget des Ideenzirkels können auch Beiträge für Projekte und Entwicklungen gemäss neuer Leistungsvereinbarung beantragt werden. Die Projektbudgets sind von den Regionalverbänden Winterthur und Ostschweiz fristgerecht eingereicht worden. Zu prüfen ist auch, ob für Projekthilfe und Coaching (Gründungsberatung) die beiden Regionalverbände je 40 Stunden ausschöpfen können. Bei der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes beantragen die beiden Regionalverbände einen Projektbeitrag im Sinne einer „Starthilfe“.



Name und Rechtsform

Das zu schaffende Gefäss wird vorderhand **Genossenschaft der Genossenschaften** genannt. Analog zum *wgn (wohnbaugenossenschaftsverband nordwest)* hat man an die Bezeichnung **wgo (wohnbaugenossenschaftsverband ost)** gedacht. Die Rechtsform des Genossenschaftsverbandes kommt jedoch nach gründlicher Prüfung aufgrund der Art. 924 und 925 OR nicht in Frage. Darum kommt auch Bezeichnung **wgo** eher nicht in Frage. Die Namensgebung muss bis zur Gründung geklärt sein. Vorschläge sind erwünscht.

Gründung

Gründer sind die Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz und möglichst viele ihrer Mitglieder. Sitz der GdG ist St. Gallen.

Für die Projektidee muss in den kommenden Monaten bei den Mitgliedern geworben werden. Die Gründungsversammlung soll wenn irgendwie möglich im ersten Quartal 2015 stattfinden. Mitglieder, die willens und in der Lage sind, sich bei künftigen Projekten mit Anteilscheinkapital zu beteiligen, zeichnen mindestens einen Gründer-Anteilschein von CHF 1'000.-. Bezüglich Ihrer Bereitschaft, für künftige Projekte weitere Anteile zu zeichnen, sind unverbindliche Absichtserklärungen erwünscht.

Organe, Geschäftsführung, Verwaltung

Die beiden Regionalverbände haben Anrecht auf einen Sitz in der Verwaltung (Vorstand). Sie soll maximal 7 Mitglieder haben. Die Verwaltung setzt einen dreiköpfigen Projektausschuss ein. Mindestens ein Mitglied muss der Verwaltung angehören. Der Ausschuss prüft den Kauf bestehender Liegenschaften sowie mögliche Neubauprojekte. Für die Realisierung werden von Fall zu Fall die passenden Partner gesucht. Der Verwaltungsrat entscheidet abschliessend. Die GV wählt die Verwaltung, nimmt die Jahresrechnung ab und entscheidet über Verkäufe.

Die Statuten orientieren sich an den Musterstatuten des Verbandes. Die Geschäftsführung sowie die Liegenschaftsbuchhaltung werden vom Vorstand der neuen Wohnbauträgerin an eine geeignete Firma mit ausreichendem Genossenschafts-Knowhow vergeben. Die technische Verwaltung wird bei jedem Projekt möglichst vor Ort organisiert. Nach Möglichkeit wird sie einer Genossenschaft in der Region übertragen.

Lokale Verankerung

Gerade in ländlichen Regionen und kleineren Gemeinden ist es wichtig, dass man von Anfang an aufzeigen kann, dass man daran interessiert ist:

- auf die lokalen Gegebenheiten einzugehen
- eng mit den Behörden und lokalen Fachpersonen zusammenzuarbeiten
- die ortsansässige Bevölkerung aktiv zu informieren
- den späteren Bewohnern ein angemessenes Mitspracherecht zu gewähren

Die GdG darf nicht als weit entferntes und unberechenbares Konstrukt wahrgenommen werden. Es soll deshalb ein Konzept ausgearbeitet werden, das aufzeigt, wie die lokale Verankerung sichergestellt und sinnvolle Mitsprachemodelle ausgestaltet werden können.



Finanzierung der Aufbauarbeit

Die Aufwendungen bis zur Gründung werden teilweise aus den ordentlichen Budgets der beiden Regionalverbände, evtl. über Projekthilfe und Coaching (Gründungsberatung) sowie durch kostenlose Zusatzarbeit einiger „Überzeugungstäter“ gedeckt. Die Gelder aus den Budgetpositionen *Projekte und Entwicklungen* beider Regionalverbände sowie allenfalls eine Starthilfe der Stiftung Solidaritätsfonds werden ausschliesslich für die Phase von der Gründung bis zum ersten Projekt aufgewendet. Finanziert werden der statutarische Betrieb, die Projekt-Evaluierung sowie die Beschaffung des Eigenkapitals für das erste Projekt. Die Gründeranteile sind der Eigenkapital-Grundstock für das erste Projekt. Die Zeichner von Anteilscheinen finanzieren nicht den Aufbau des Motorengefässes, sondern beteiligen sich am ersten Projekt. Das Risiko der Anlage kann somit als minim bezeichnet werden.

Finanzierung von Bauprojekten und Übernahmen bestehender Liegenschaften

Jedes Projekt muss grundsätzlich selbsttragend sein. Die benötigten Mittel setzen sich wie folgt zusammen:

- Hypotheken (max. 80% der AK)
- Darlehen aus dem Fonds de Roulement
- Darlehen und Beiträge aus der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes
- Gründer-Anteilscheine beim 1. Projekt
- weiteres Anteilscheinkapital der Mitglieder der GdG
- Anteilscheinkapital der künftigen Bewohner
- Anteilscheinkapital von natürlichen und juristischen Personen mit Bezug zum Projektstandort
- langfristige Darlehen der Standortgemeinde
- langfristige Darlehen von Korporationen, Kirchgemeinden etc.
- langfristige Darlehen finanzkräftiger Wohnbauträger aus der ganzen Schweiz
- Mieterdarlehen
- günstige Baurechte
- EGW-Anleihen bei Käufen und im Rahmen von Umfinanzierungen nach Erstvermietung

Die Geschäftsführung macht einen konkreten Vorschlag für eine mögliche Finanzierung. Der Projektausschuss berät diese vor und stellt Antrag im Verwaltungsrat.

Bei der Tragbarkeitsrechnung orientiert sich ein gemeinnütziger Wohnbauträger nicht an einer fixen Bruttorendite. Es kommt das Prinzip der Kostenmiete zur Anwendung. Massgebend sind die Anlagekostenlimiten des Bundes einerseits sowie die effektiven Anlagekosten andererseits. Die Kostenmiete nach Zürcher Modell berechnet sich aus den Kapitalkosten (Anlagekosten x Verzinsung (Referenzzinssatz, aktuell 2%) + übrige Kosten (Gebäudeversicherungssumme x Betriebsquote (3.25%)). Mit dem Genossenschaftswesen vertraute Finanzierungsinstitute kapitalisieren bei

Neubauprojekten den Mietertrag mit 5.5 % und finanzieren davon maximal 80%. Die Differenz zu den effektiven Anlagekosten muss als EK (FdR-Darlehen, Darlehen Solidaritätsfonds, langfristige Darlehen, Anteilscheinkapital) eingebracht werden. Je nach Höhe des Landanteils ergibt sich eine Bruttorendite von $\pm 5\%$. Der Landanteil darf 20 % der Anlagekostenlimiten nicht übersteigen. Günstige Baurechte erleichtern die Finanzierung. Die Marktchancen der Wohnungen sind anhand der lokalen Leerstandswerte sowie dem lokalen Mietpreisniveau vergleichbarer Objekte kritisch zu prüfen. Bei den ersten Projekten muss eine Beinahe-Nullrisiko-Strategie gefahren werden.

Wenn ein Projekt die Bedingungen für eine Förderung durch den Fonds de Roulement und/oder die Stiftung Solidaritätsfonds erfüllt, sind die Finanzierung von der Fondsverwaltung des Dachverbandes geprüft und vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) ein technischer Prüfbericht erstellt worden. Das Risiko bei der Zeichnung von Anteilscheinkapital bleibt damit berechenbar. Bei Baubeginn des ersten Projektes wird eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals in der Höhe von 1 % geprüft. Nach Bauvollendung wird eine Verzinsung von 2 % angestrebt. Mehr Chancen als Risiken!

Nächste Schritte

- Im 1. Quartal 2015 werden sämtliche Mitglieder der gründenden Regionalverbände schriftlich über das Projekt GdG informiert und zur Zeichnung mindestens eines Gründer-Anteilscheins eingeladen. Zusätzlich werden unverbindliche Zusagen für das Zeichnen weiterer Anteilscheine oder die Gewährung von Darlehen bei konkreten Projekten eingeholt.
- Bei mässigem Erfolg der Aktion wird nachgehakt. Die Mitglieder werden schriftlich, telefonisch oder persönlich kontaktiert.
- Nach Erreichung einer noch festzulegenden Summe werden ausgewählte, finanzkräftige Wohnbauträger in der ganzen Schweiz zur Zeichnung eines Gründer-Anteilscheins eingeladen. Gleichzeitig wird über mögliche Beteiligungen bei künftigen Projekten verhandelt.
- Bis Ende Februar liegt der Entwurf für die Statuten vor.
- Die Gründer werden zur Gründungsversammlung eingeladen. Die Regionalverbände Winterthur und Ostschweiz machen einen gemeinsamen Vorschlag für die Wahl der Verwaltung.
- Kurz vor der Gründungsversammlung findet eine PK statt.
- Gründungsversammlung so bald wie möglich. Sicher im 1. Halbjahr 2015
- Unmittelbar nach der Gründungsversammlung wird der Projektausschuss eingesetzt. Dieser prüft erste Projekte.
- Nach der Gründung werden sämtliche Gemeinden und Kantone der beiden Regionalverbände angeschrieben und zur Zeichnung eines Anteilscheins eingeladen. Wir bieten die GdG als mögliche Partnerin für den gemeinnützigen Wohnungsbau an.

Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern (Strategie)

Die GdG baut und kauft in erster Linie dort, wo keine lokale gemeinnützige WBTs aktiv sind. Im Normalfall beschränkt sie sich auf das Gebiet der gründenden RVs. Ausnahmen sind möglich. Falls eines oder mehrere Mitglieder ebenfalls an einem Angebot/Projekt interessiert sind, kann sie diesen den Vortritt lassen. Nach der Realisierung eines Projektes kann die GdG dieses an eine lokale Trägerin veräussern. Im Kaufvertrag ist in diesem Fall zwingend ein Rückkaufsrecht zu einem fixierten Kaufpreis zu vereinbaren. Die GdG kann mit anderen gemeinnützigen Wohnbauträgern in den Bereichen Geschäftsführung und Verwaltung zusammenarbeiten, bestehende Träger übernehmen und mit anderen Genossenschaften einen Genossenschaftsverband gründen. Bei diesen Entscheiden muss die kontinuierliche Stärkung des Motorengefässes klar im Vordergrund stehen.

Ziele

Die GdG soll in den nächsten 10 Jahren einen bedeutenden Beitrag für die quantitative Entwicklung des genossenschaftlich-gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Ostschweiz leisten. Die Ausarbeitung detaillierter Ziele wird die Aufgabe der Verwaltung sein.

2014-11-09

Jacques Michel Conrad / Doris Sutter Gresia

Abkürzungen:

AK	Anlagekosten
GdG	Genossenschaft der Genossenschaften
GF	Geschäftsführer
RV	Regionalverband
WBT	Wohnbauträger
WE	Wohneinheit