

# Informationen über das genossenschaftliche Wohnmodell und seine Vorteile

## Was ist eine Wohnbaugenossenschaft?

Das Ziel einer Wohnbaugenossenschaft (auch Wohngenossenschaft oder Baugenossenschaft genannt) ist es, preisgünstigen Wohnraum für alle Bevölkerungskreise zu erstellen. In Wohnbaugenossenschaften sind die Bewohnerinnen und Bewohner Mitglieder und können mitbestimmen. Sie bezahlen nicht wie in einer normalen Mietwohnung ein Mietzinsdepot, sondern kaufen einen so genannten Anteilschein. Man bezeichnet das genossenschaftliche Wohnen deshalb auch als „dritten Weg“ zwischen Miete und Wohneigentum.

→ Siehe auch die 10 Leitsätze einer Genossenschaft <https://www.zehnleitsaetze.ch>

Quelle: Wohnbaugenossenschaften Schweiz ([www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)).

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschafts- und Wohnungsanteile. Die Genossenschaft verwendet das Kapital als Eigenmittel. Unter anderem ist die Genossenschaft Freudenuau durch diese Eigenmittel in der Lage, die Wohnungspreise im Marktvergleich günstig zu halten.

## Welchen Zweck verfolgt die Genossenschaft Freudenuau?

Unsere Genossenschaft ist mehr als eine reine Wohnbaugenossenschaft. Daher empfiehlt es sich, unser Leitbild zu lesen, um einen besseren Eindruck von unserer Vision zu bekommen.

Die Genossenschaft Freudenuau verfolgt den Zweck, in Selbstorganisation und Mitverantwortung gemeinsam mit ihren Mitgliedern nachhaltigen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie stellt ein angemessenes Verhältnis von Wohnraum und Personenzahl sicher und orientiert sich hierbei an den Zielsetzungen im Leitbild der Genossenschaft. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und unterstützt gemeinschaftliche Projekte gemäss dem Leitbild. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden und Räumen geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

Die Genossenschaft betreibt das Areal zukunft.bahnhof und initiiert weitere Projekte im Sinne des Leitbildes.

## Für Mitglieder: Was ist ein Mitgliedschaftsanteil?

Jede natürliche und juristische Person kann Mitglied der Genossenschaft Freudenau werden. Über die Aufnahme von neuen Mitgliedern entscheidet der Vorstand. Eine Mitgliedschaft in der Genossenschaft kostet CHF 1'000.– und berechtigt dazu, über die Geschicke der Genossenschaft mitzubestimmen. Die Anteilscheine werden nicht verzinst und können bei Austritt jederzeit rückerstattet werden.

Ein Antrag auf Mitgliedschaft wird über das Onlineformular auf der Website mit gleichzeitiger Onlinebezahlung via QR-Code gemacht. Falls der Vorstand einen Antrag ablehnt, wird der Betrag automatisch zurückerstattet.

## Welche Vorteile bringt die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft Freudenau?

- Die Mitglieder können mitbestimmen und mitgestalten.
- Gleiches Recht für alle: Jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig von der finanziellen Einlage.
- Die Genossenschaft bemüht sich um ein aktives Gemeinschaftsleben mit Anlässen, Freizeitangeboten und sozialen Dienstleistungen. Auf dem Areal besteht ein aktiver Kultur- und Gastronomiebetrieb mit einem kleinen Beherbergungsangebot. Mitglieder können hier von speziellen Aktionen und Vergünstigungen profitieren.

## Für Bewohner\*innen: Was ist ein Wohnungsanteil?

Wer in eine Wohnung der Genossenschaft Freudenau einzieht, muss nicht nur Mitglied werden, sondern auch unverzinsten Wohnungsanteile zeichnen und einzahlen. So beteiligen sich die Mieterinnen und Mieter am Genossenschaftskapital und werden Beteiligte.

## Wie viel kosten die Wohnungsanteile?

Der Betrag ist abhängig von der Wohnungslage und -grösse und wird in % (max. 20 %) der Anlagekostenlimite pro Wohnung des Bundesamts für Wohnungsbau berechnet, ist obligatorisch und unverzinst. Dieser Betrag ist bis zu einem allfälligen Auszug aus der Wohnung blockiert.

Beispiel: der Anlagenkostenwert einer 1.5 Zi Wohnung liegt bei CHF 230'000.- (Anteil also maximal CHF 46'000.-) der einer 6.5 Zi Wohnung bei CHF 660'000 (Anteil also maximal CHF 132'000.-)

---

## Was ist eine Kostenmiete

Die Genossenschaftsbewohner und -bewohnerinnen profitieren von durchschnittlich tieferen Mietzinsen als im übrigen Wohnungsmarkt, denn Genossenschaften wollen mit ihren Liegenschaften keinen Profit erwirtschaften. Sie verrechnen nur eine so genannte Kostenmiete, das heisst, lediglich so viel, wie sie die Wohnung (inkl. Land, Baukosten, Unterhalt und Verwaltung) effektiv kostet.

## Welche Vorteile haben Bewohner\*innen bei der Genossenschaft Freudenuau?

- Tiefere Mietpreise im Marktvergleich dank der Kostenmiete.
- Bewohner\*innen stehen besondere Rechte der Mitbestimmung zu, die klassische Mieter\*innen sonst nicht haben. Weiteres wird in den Statuten und in verschiedenen Reglementen geregelt werden.
- Liegenschaften der Genossenschaft sind der Spekulation entzogen und bleiben langfristig günstig.
- Mitglieder haben ein Wohnrecht, man kann ihnen die Wohnung nicht grundlos kündigen.
- Anders als für Wohneigentum braucht es für eine Genossenschaftswohnung viel weniger eigenes Kapital. Die Mitglieder tragen somit kein persönliches Risiko wie bei einem eigenen Immobilienkauf.

## Finanzielle Unterstützung

### 1. Freiwillige Anteile

Mitglieder haben die Möglichkeit, zusätzliche Genossenschaftsanteile bis zu einem Betrag CHF 100'000.– zu zeichnen. Diese freiwilligen Anteile können ab Bezug und nach GV Beschluss verzinst werden und schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden. Die Einzelheiten sind im Reglement der Anteilsscheine geregelt. Diese Anteile stärken die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft. und ist somit der beste Weg um uns finanziell zu unterstützen.

### 2. Darlehen

Für die Verbindlichkeiten der Darlehen haftet das gesamte Vermögen der Genossenschaft. Mehr Informationen zur den Darlehen finden sich im entsprechenden Reglement auf der Website im Dokument „Mitfinanzieren“.

---

## Häufige Fragen

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

Beim Auszug aus der Genossenschaftswohnung erhält der\*die Mieter\*in das Wohnungsanteilkapital zurückerstattet (nachdem alle Verpflichtungen aus der Wohnungsabgabe erfüllt sind). Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 20 unserer Statuten zum Bilanzwert bzw. maximal zum Nominalwert (einbezahlter Betrag). Es ist nicht der Sinn einer Wohnbaugenossenschaft, den Mitgliedern zu einem Kapitalgewinn zu verhelfen, sondern günstigen Wohnraum anzubieten und allfällige Überschüsse in die Liegenschaften zu investieren. Deshalb erfahren die Anteile keine Wertsteigerung.

### Erhalte ich für meinen Mitgliedschaftsanteil ein Anteilszertifikat?

Dies ist im Zeitalter der elektronischen Verwaltung von Akten und Wertpapieren nicht mehr zeitgemäss. Jede\*r Genossenschaftler\*in hat für die Einzahlung einen Post- oder Bankbeleg, und die Anteile werden bei uns in elektronischer Form (Anteilskonto) geführt. Es kann von uns jederzeit eine Bestätigung über das einbezahlte Anteilkapital ausgestellt werden. Da die Anteile steuerlich zum Vermögen gehören, wird jeweils per 31. Dezember einen Steuerausweis über den Totalbetrag der Anteile sowie deren Verzinsung ausgestellt.

### Sind meine Anteile sicher?

Die Genossenschaft haftet mit ihrem Liegenschaftsbestand für alle Verpflichtungen gegenüber Gläubigern (Banken, Depositären, Genossenschaftlern\*innen). Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder persönliche Haftbarkeit der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen.

### Der Freudenau-Lifestyle

In der Genossenschaft Freudenau steht die Lebensqualität an erster Stelle. Unsere Genossenschaft ist so konzipiert, dass die Bewohnerinnen und Bewohner eine optimale Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit geniessen können. Genossenschaftliche Wohnungen sind durchschnittlich etwas kleiner als klassische Mietwohnungen, bieten dafür aber grosse Möglichkeiten an geteilten Gemeinschaftsräumen an. So sind für unsere Bewohner\*innen folgende Räume geplant, von denen sie profitieren können:

- ein Werk- und Bastelraum
- ein kleiner Co-Working-Space
- ein Musikraum
- ein Wellnessbereich mit Ruhe- und Yoga- sowie Fitnessraum
- und ein eigener Gemüsegarten mit Gartenküche

Es sollen auch Möglichkeiten geschaffen werden, dass die Bewohner\*innen zu speziellen Konditionen vom Kultur- und Gastroangebot profitieren.

Zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner sollten sich mit unserem Leitbild identifizieren können, sprich ein Interesse an Themen der Nachhaltigkeit haben und unsere Werte teilen.

Die Genossenschaft Freudenau ist aus dem Projekt zukunft.bahnhof entstanden und ist Teil der grösseren Vision für das gesamte Bahnhofsareal der Stiftung zukunft.bahnhof.