

Häufig gestellte Fragen

Was sind Genossenschafts-Anteilscheine?

Mit gezeichneten Anteilscheinen stellen Sie der Wohnbaugenossenschaft finanzielle Mittel zur Verfügung. Als Mitglied der Wohnbaugenossenschaft werden Sie so Teilhabende der genossenschaftlichen Liegenschaft. Als Mitglied haben Sie Stimmrecht bei der Generalversammlung. Die Wohnbaugenossenschaft Solidarisch Wohnen (SoWo) vergibt Anteilscheine zu 200 Franken. Das durch Anteilscheine einbezahlte Geld wird nicht verzinst und beim Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft vollständig zurückbezahlt. Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Für Wohnbaugenossenschaften sind gezeichnete Anteilscheine wertvoll. Sie können gegenüber unserer Bank als sog. hartes Eigenkapital ausgewiesen werden, was nachhaltig preiswerte Mieten ermöglicht.

Kann ich auf Pensionskassengelder zurückgreifen?

Im Prinzip ja. Mit dem Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge wurde die Möglichkeit geschaffen, Vorsorgegelder aus der zweiten Säule für den Erwerb von Anteilscheinen einer Wohnbaugenossenschaft zu verwenden, unter der Bedingung, dass Sie den mitfinanzierten Wohnraum selbst nutzen werden. Bei Austritt aus der Wohnbaugenossenschaft fließt das Anteilscheinkapital aus Vorsorgegeldern zurück in die Pensionskasse. Eine Übertragung von einer Wohnbaugenossenschaft an eine andere ist ebenfalls möglich. Werden Anteilscheine mit Geldern aus der beruflichen Vorsorge gezeichnet, muss dieses Geld als Einkommen versteuert werden, das bei Rückfluss an die Pensionskasse von der Steuerverwaltung zurückbezahlt wird. Wir empfehlen, direkt mit Ihrer Pensionskasse Kontakt aufzunehmen, da die Pensionskassen sehr unterschiedliche Verfahren sowie Restriktionen (Höhe der Beiträge, Reduktion der Leistung, Altersgrenzen etc.) dafür haben.

Was sind Darlehen?

Darlehen sind an die Wohnbaugenossenschaft ausgeliehenes Geld. Die Wohnbaugenossenschaft bezahlt auf Darlehen einen Zins von maximal 1.00 Prozent. Möglichst langfristige, möglichst zinslose Darlehen mit möglichst langen Kündigungsfristen unterstützen unser Projekt am nachhaltigsten. Die Modalitäten (Beitrag, Zins, Laufzeiten und Kündigungsfrist) werden in einem Darlehensvertrag festgelegt. Grundsätzliches wird im [Darlehensreglement](#) festgehalten. Durch Darlehen bekommt man im Gegensatz zu Anteilscheinen kein Stimmrecht.

Warum lohnt es sich, in die Wohnbaugenossenschaft Solidarisch Wohnen SoWo zu investieren?

Sie unterstützen damit ein spannendes und nachhaltiges Projekt. Was wir bieten können, ist die Gewissheit, dass Ihr Geld weder in Rüstungskonzerne noch in Nahrungsmittelspekulation investiert ist. Wir spekulieren nicht mit Wohnraum, sondern stellen diesen zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung. Bei uns werden Sie zudem vorbeischaun können, um zu sehen, was Ihr Geld gerade macht.

Je mehr günstiges Eigenkapital wir ausweisen können, desto höher ist unsere Kreditwürdigkeit und desto tiefer können wir die Mietkosten gestalten.

Investitionen in Wohnbaugenossenschaften sind beliebte, zuverlässige und nachhaltige Anlageformen.

Welche Form von finanzieller Unterstützung ist für die Wohnbaugenossenschaft von Vorteil?

Für die Wohnbaugenossenschaft sind Anteilscheine und langfristige zinslose Darlehen mit langen Kündigungsfristen am interessantesten. Dies ermöglicht erschwinglichen Wohnraum. Gegenüber unserer Bank gelten gezeichnete Anteilscheine als hartes Eigenkapital und werden höher gewichtet als Darlehen. Vorteilhaft sind selbstverständlich auch Spendenbeiträge und Legate, die der Wohnbaugenossenschaft zufließen. Es ist auch möglich, einen Teil des Darlehensbeitrages zu verzinsen und den anderen Teil zinslos zu gewähren. Für die Unterstützung des Projekts kann die zur Verfügung stehende Summe aufgeteilt werden in Anteilscheine, Darlehen (verzinst und/oder zinslos) und zusätzlich kann

eine kontinuierliche Spareinlage, ein sogenannter Sparplan getätigt werden.

Wann werde ich mein Geld einzahlen müssen?

Der Zeitpunkt wird in gegenseitigem Einverständnis festgelegt.

Wie werden Investitionen in die SoWo versteuert?

Es handelt sich um Wertschriften, die von den Geldgeber*innen im Wertschriftenverzeichnis mit entsprechenden Zinsen aufgeführt werden müssen. Die Wohnbaugenossenschaft Solidarisch Wohnen SoWo stellt dafür entsprechende Unterlagen und Zinsausweise aus.

Erhalte ich eine Berechtigung auf Wohnraum der Wohnbaugenossenschaft, wenn ich Anteilscheine zeichne oder Darlehen gewähre?

Laut Art. 4 der Statuten haben Genossenschaftler*innen das Recht angemessenen Wohnraum zu mieten soweit solcher zur Verfügung steht. Genossenschaftler*innen genießen zudem grundsätzlich Vorrang bei der Vergabe von Wohnraum gegenüber Nichtmitgliedern.

Darf ich auch Darlehen gewähren, wenn ich nicht Mitglied der Wohnbaugenossenschaft bin und keinen Wohn- oder Gewerberaum nutzen möchte – und wie steht es mit Institutionen?

Ja, jedes Darlehen ist sehr willkommen. Auch von juristischen Personen. Es ist eine interessante Geldanlage und zudem ein Bekenntnis, nachhaltig innovatives und zukunftsweisendes Wohnen zu fördern.

Wie sicher ist eine Investition in die Wohnbaugenossenschaft Solidarisch Wohnen SoWo?

Für den Eigenmittelnachweis brauchen wir gezeichnete Anteilscheine, gewährte Darlehen, sowie Mittel von Fonds und Stiftungen. Die Freie Gemeinschaftsbank Basel hat unser Projekt bereits eingehend geprüft und hat für den definitiven Kreditvertrag dessen Finanzierung auf seine Wirtschaftlichkeit und die Sicherheit ihrer Anlage geprüft.

Wir möchten zudem folgende Punkte hervorheben:

- Unser Hausprojekt in Urtenen an bevorzugter Lage (15 Minuten von Bern und doch sehr ländlich) mit seiner angedachten alternativen Wohnform ist ein Projekt, das schon jetzt auf grosses Interesse stösst. Bei einem ersten Informationsanlass fanden sich rund 70 Interessent*innen ein
- Die Tragbarkeit wurde von unserem Architekten in der Machbarkeitsstudie nachgewiesen. Der Businessplan von unserer Bank eingehend geprüft und die Verträge alle von unserer Anwältin abgeseget.
- Immobilien von Wohnbaugenossenschaften sind allgemein sehr stabile und sichere Anlageobjekte. Es ist nicht bekannt, dass in den letzten Jahren in der Schweiz eine Wohnbaugenossenschaft Konkurs gegangen wäre.
- Im Falle einer neuen Wirtschafts- oder Finanzkrise ist eine Anlage in einer genossenschaftlichen Immobilie tendenziell stabiler als in einer Bank oder in einem anderen Finanzinstitut.

Wir erleben jetzt eine Tiefzinssituation. Wie sieht es aus, wenn die Zinsen ansteigen?

Mit der Freien Gemeinschaftsbank haben wir glücklicherweise eine ebenfalls genossenschaftlich organisierte Finanzpartnerin gefunden, welche sich dem Fördern von gemeinschaftlichem Wohnen verschrieben hat und nicht nach Profitmaximierung strebt. In den 1990er Jahren, als die Hypothekarzinsen teilweise auf über 8 Prozent geklettert sind, verharrte die Gemeinschaftsbank stets unter 5 Prozent. Dies ist keine Garantie, aber es gibt uns das nötige Vertrauen. Eine Hochzinsphase hätte im schlimmsten Fall eine Erhöhung der Mietzinsen zur Folge. Wir werden die Mieten nach den Richtlinien der Kostenmiete berechnen, also die effektiv zu bezahlenden Kosten (Miete, Zinsen, Betrieb, Unterhalt, Rückstellungen) ausweisen.

Was passiert, wenn die Person stirbt, welche Mittel zur Verfügung gestellt hat?

Die Mittel, bzw. die Vereinbarung betreffend der Mittel, gehen unverändert in den Besitz der Erben über. Dies unabhängig von der Finanzierungsform.

Verfügt die Wohnbaugenossenschaft über das nötige Know-How, um ein solches Projekt zu realisieren?

Wir haben das grosse Glück, auf die unschätzbare wertvolle und tatkräftige Unterstützung eines sehr erfahrenen Architekten zurückgreifen zu können, der vor kurzem pensioniert wurde und das Projekt langfristig begleitet. Zudem können wir eine Anwältin zu unseren Genossenschaftler*innen zählen, welche wir für juristische Belange beiziehen können. Nicht zuletzt befinden sich mehrere Personen in der Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft, welche sich seit vielen Jahren mit dem Thema gemeinschaftliches Wohnen intensiv auseinandersetzen und auf ein breites Netzwerk in diesem Bereich zurückgreifen können.

Für weitere noch unbeantwortete Fragen können Sie sich gerne an folgende Personen wenden:

Jannik Böhm

Präsident der Wohnbaugenossenschaft Solidarisch Wohnen SoWo und
Projekt-Koordinator

jannik@so-wo.ch

+41 78 722 00 69

Raffael Wüthrich

Sekretär der Wohnbaugenossenschaft Solidarisch Wohnen SoWo

raffael@so-wo.ch

+41 78 817 01 47

Wir freuen uns auf Ihre Fragen und Anregungen!

Die Wohnbaugenossenschaft Solidarisch Wohnen SoWo ist Mitglied von
wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger
Bucheggstrasse 109, 8042 Zürich, 044 360 28 40
www.wbg-schweiz.ch