

Modelle der genossenschaftlichen Solidarität

Franz Horváth

AG Finanzieren

Wogeno Prozess Mitwirkung

Solidarität...

- ... ist einer der Grundbegriffe der Genossenschaftsidee: Ohne geht es nicht. Viele tun sich zusammen und legen kleinere Kapitalsummen zusammen, um Grösseres zu bewirken, in Selbsthilfe, aber auch für andere, die es nötig(er) haben. Man verzichtet also ein wenig auf Eigenbrötlerei, um einen Nutzen zu stiften (eine Rendite, die auch der Verzicht auf eine hohe Gewinnabschöpfung sein kann). Diesen Nutzen geniessen alle Nutzniesser der Genossenschaft, egal ob sie viel oder wenig Kapital beitragen.

Zusätzliche Soli-Instrumente in Wohnbaugenossenschaften

- Pflichtdarlehen
- Einkommensabhängig oder nicht?
- Solidaritätsfonds, Spezielle Fonds, Hilfsfonds, spezielle Stiftungen, Spezialbeiträge für Siedlungskommissionen u.ä.
- Belegungsvorschriften: für eine bessere Nutzung unseres knappsten, teuersten Guts (Boden)
- Unser Solidaritätsfonds: Aktuelle Anregungen

Pflichtdarlehen

- Zweck: die Eigenkapitalbasis aufstocken, tief halten des Mitgliederanteilscheinkapitals, aber unterscheidet sich kaum vom Wohnungsanteilscheinkapital bei der Wogeno
- Vorteil: tiefe Zutrittsschwelle, wenn der normale Anteilschein günstig ist.
- Nachteil: Ist trotzdem erforderlich für die Finanzierung, tiefere Eigenkapitalquote, allenfalls Volatilität

Einkommensabhängigkeit I

- Bei Mieten: Subjekthilfe, Wohngeld (wie z.B. AHV-Ergänzungsbeiträge, die oft für hohe Wohnkosten beansprucht werden). Ganz selten auch bei Genossenschaften anzutreffen. Beispiel: FGZ vergünstigt Mieten von unteren Einkommensklassen um 5-20%, finanziert durch Unterbelegungsbeiträge und eine “Steuer” von Fr. 100 pro Monat für Bewohner ab einer bestimmten Einkommensklasse.
- Bei subventionierten Wohnungen: Objekthilfe für die Erstellung günstiger Wohnungen, für die dann Einkommens- und Vermögensgrenzen gelten.

Einkommensabhängigkeit II

- Bei Darlehen: Sozialer Ausgleich über unterschiedliche Ansprüche an Beitrag zum Eigenkapital der Genossenschaft. Beispiele:
 - Baugenossenschaft für neuzeitliches Wohnen: Pflichtdarlehen beträgt immer 3% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten, aber...

Auf begründetes Gesuch und unter Beilage der Steuerrechnung aller am Mietvertrag beteiligten Personen kann das Pflichtdarlehen gemäss unten stehender Tabelle reduziert oder erlassen werden.

Steuerbares Einkommen bis	Fr. 60'000.--	0%
über	Fr. 60'000.--	1%
über	Fr. 75'000.--	2%
über	Fr. 90'000.--	3%

- Baugenossenschaft am Mühlbach Chur: Anteilscheinkapital: Fr. 3000.-, Pflichtanteile:

Das Pflichtdarlehen schafft den sozialen Ausgleich von finanziell besser gestellten Personen zu den übrigen Mietern. Es wird auf Grund des steuerbaren Einkommens des Mieters inkl. Solidarpartners ab Fr. 70'000.-- wie folgt berechnet; für eine

- a) 3-Zimmerwohnung Fr. 1'700 bis Fr. 5'100.-
- b) 4-Zimmerwohnung Fr. 2'100 bis Fr. 6'400.-
- c) 5-Zimmerwohnung Fr. 2'500 bis Fr. 6'900.-

Spezielle Fonds I

- Grosse Vielfalt, z.T. Auslagerung in Stiftungen, die von der Genossenschaft gegründet wurden (wahrscheinlich aus steuerlichen Gründen oder aufgrund der Gründungsgeschichte)
- Fonds für Landerwerb der ASIG (maximaler Fondsbestand 5 Mio, Äufnung jährlich vom Vorstand, nach Abschreibungen/Heimfallbildung, Einlagen in Erneuerungsfonds, Reserven, Verzinsung der Anteile): Gegründet 2007 zur Verbilligung des Landerwerbs bzw. des Landanteils von Liegenschaftskäufen, zur Stärkung der Konkurrenzfähigkeit auf dem freien Markt.

ASIG – SPEZIALFONDS

(Im Reglement mit Fonds bezeichnet)

Reglement

Art. 1 Zweckbestimmung

Die Mittel des ASIG-Spezialfonds (Fonds) werden zur Finanzierung von solidarischen und ökologischen Anliegen der Genossenschaft verwendet, die im Rahmen der Kostenmiete nicht geregelt werden können.

Art. 2 Aeufnung des Fonds

Die Höhe des monatlichen Fonds-Beitrages wird alle drei Jahre an der Generalversammlung bestätigt oder neu festgelegt.

Der Fonds-Beitrag ist von allen Mieterinnen und Mietern monatlich pro Wohnung zu entrichten. Er wird gleichzeitig mit dem Mietzins erhoben und in den Nebenkosten pauschal separat ausgewiesen.

Art. 3 Fonds-Verwaltung

Die Verwaltung des Fonds wird durch die Geschäftsstelle der ASIG besorgt. Vorschläge zur Verwendung der Mittel können von den Genossenschaffterinnen und Genossenschafftern eingereicht werden. Der Entscheid über die Verwendung liegt beim Vorstand, der jährlich an der Generalversammlung Rechenschaft ablegt. Gleichzeitig wird über geplante Projekte orientiert. Die Fondsmittel werden im Rahmen der Gesamtrechnung der ASIG von der Kontrollstelle überprüft.

Art. 4 Verwendungszwecke

(Die in Klammer aufgeführten Beispiele sind nicht abschliessend)

- 4.1 Jährliche Zuweisung an den Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SWW) zur Förderung des gemeinnützigen, genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Schweiz.
- 4.2 Beiträge an Projekte im sozialen Bereich (Unterstützung des Hilfsfonds für ausserordentliche Ereignisse, Beiträge für siedlungsbezogene Sozialprojekte, Unterstützung bei behindertengerechtem Bauen, Prüfung und Förderung neuer Wohnformen).
- 4.3 Unterstützung zukunftsweisender Projekte, zwecks Verbesserungen in ökologischer Hinsicht, soweit sie die üblichen Kosten übersteigen (Steigerung der Energieeffizienz [Wärmerückgewinnung, Minergie], Einsatz von alternativen Energien, Einsatz von speziell umweltgerechten Baustoffen, Förderung naturnaher Umgebungsgestaltung in den ASIG Siedlungen).
- 4.4 Jahresbeitrag an die ASIG Foren sowie zusätzliche Unterstützung für besondere, den Genossenschaftsgedanken fördernde und der Solidarität dienende Aktivitäten (Spezielles Jubiläum, siedlungsübergreifende Anlässe, Kompostieranlagen).

Spezielle Fonds II

- Äufnung erfolgt meistens über zusätzliche Einheitbeiträge oder über Zuweisungen aus dem Gewinn
- Beispiel ABZ: Sie wollte vor einigen Jahren einkommensabhängige Beiträge erheben, statt pro Wohnung oder pro m² wie bei der Wogeno. Ein Vorschlag, der an der GV zwar präsentiert, dann aber wieder zurückgezogen wurde, weil man eine starke Ablehnung seitens der Mitglieder befürchtete. Grössere Sprünge lösen schnell Diskussionen aus über Benachteiligung des Mittelstands, über Ungerechtigkeiten, Bemessungskriterien, Verwendungsweck.
- Fazit: Das System sollte einfach vermittel- und handhabbar sein und zu grosse Sprünge und Unterschiede vermeiden.

Belegungsvorschriften

- Solidarität im Sinne von Optimierung der Belegung, allenfalls auch mit sozialen Kriterien bei der Vergabe dankbar.
- Wenn mit “Strafbeiträgen” für temporäre Unterbelegung verknüpft auch ein Finanzierungsinstrument für spezielle Fonds, Zwecke.
- Umsetzbarkeit sehr stark eingeschränkt bei kleineren und mittleren Genossenschaften, die nicht eine gewisse Fluktuation haben und damit die interne Mobilität fördern können (in der Wogeno erschwert durch die Bindung ans Haus, innerhalb der Häuser manchmal praktiziert, aber insgesamt hat die Wogeno da ein Problem).

Wogeno-Solifonds

- Problematik, dass im Moment schlecht zu genutzt und zu hoch dotiert.
- Anteilscheinkapital übernehmen, für nicht so gut betuchte Mieter/innen.
- Für künftige Landkäufe verwenden, mit der Folge tieferer Anlagekosten.
- Mieten bedürftiger Bewohner/innen verstärkt subventionieren („Ermunterung“, Anträge zu stellen).
- Grössere Familien mit tiefem Einkommen unterstützen, damit sie sich angemessene, aber eigentlich zu teure Wohnungen leisten können.
- Gemeinschaft stiften durch Veranstaltungen/Essen für Wohnende; das der AG Leben geplante Netzwerk finanzieren etc.
- Kinderkrippe für Bewohner/innen gründen, Gartengestaltungen, Sport-/Musikförderung etc.
- Einen Teil zur Abfederung der geplanten Mieterhöhungen verwenden. Im Sinne einer Pauschallösung, nicht auf Antrag hin, sondern für alle Bewohner eines Hauses gleichermassen, dort, wo besonders hohe Sprünge vorgesehen sind. Es müsste abgeklärt werden, ob das machbar wäre.
- Oder doch künftig weniger einzahlen?