

Was ist eine Genossenschaft?

Sinn und Zweck

Gleichgesinnte haben sich zusammengefunden, eine Wohnbaugenossenschaft gegründet, das Kapital in Form des Kaufes von Anteilscheinen eingebracht und Häuser gebaut, in welche sie dann eingezogen sind.

Eine Wohnbaugenossenschaft setzt sich zum Ziel, günstigen Wohnraum für seine Genossenschafter zur Verfügung zu stellen. Als Genossenschafter ist man somit gleichzeitig Mitbesitzer als auch Mieter.

Was ist ein Anteilschein?

Bei Eintritt in die Genossenschaft muss ein Anteilschein erworben werden. Die Summe der Anteilscheine bildet u. a. das Eigenkapital der Genossenschaft. Bei Wegzug wird dieses Geld – nach Abzug der Reinigungspauschale und nötiger Reparaturen, welche während der Mietzeit im Rahmen des kleinen Unterhalts vom Mieter hätten übernommen werden müssen – zurückerstattet. Der Anteilschein ist einem Wertpapier gleichzusetzen, welches nicht veräussert oder belehnt werden kann (ähnlich der Inhaberaktie), wird aber nicht verzinst.

Genossenschafterversammlung

Sämtliche wichtigen Geschäfte wie Wahl des Vorstandes, Abstimmungen über Anträge von Genossenschäftlern oder des Vorstandes, wichtige Informationen etc. werden an der Genossenschafterversammlung abgehandelt. Das Teilnehmen an der Versammlung ist zwar keine rechtliche, aber eine moralische Pflicht. Ausserdem kann nur mitbestimmen, wohin der Weg der Genossenschaft geht, wer an der Versammlung teilnimmt. Pro Wohnung wird eine Stimmkarte abgegeben.

Genossenschafter - Mieter

Mit dem Eintritt in eine Genossenschaft geht man nicht nur ein Mietverhältnis ein, sondern übernimmt auch die Rechte und Pflichten des Genossenschäftlers. Das Wohl der Genossenschaft sollte deshalb immer im Vordergrund stehen.

Mit dem Gedanken: „Ich erhalte eine günstige Wohnung, zahle meine Miete, und alles Weitere interessiert mich nicht“ ist man in einer Genossenschaft am falschen Ort. Es entstehen immer wieder Situationen, in denen das Wohl der Genossenschaft dem eigenen Vorteil entgegensteht. In diesen Momenten entscheidet sich, ob man ein echter Genossenschäftler oder nur ein Mieter ist.

Setzt sich eine Genossenschaft in der Mehrheit aus „Mieter“ und nicht aus „Genossenschäftlern“ zusammen, ist sie dem Untergang geweiht, denn auch eine Genossenschaft muss ihre Kosten decken können, ansonsten steht der Konkurs vor dem Haus. Die Folge ist nicht nur für die Genossenschäftler, sondern auch für die reinen Mieter dramatisch, denn alle würden damit den günstigen Wohnraum verlieren. Dies sollte man sich immer vor Augen halten.

Wie sind solch tiefe Mietzinsen möglich?

Der Vorstand der Genossenschaft ist stets bemüht, die anfallenden Kosten möglichst tief zu halten und trotzdem den Zustand der Liegenschaften und Wohnungen optimal zu erhalten oder zu verbessern.

Steigende Preise bei Handwerkern, Geräten und Energie wirken sich auf die Kosten der Wohnungen aus.

Die Hypotheken bestehen grösstenteils in Langzeithypotheken, bei welchen es reine Glückssache ist, ob die Laufzeit zu einem Zeitpunkt mit tiefen oder hohen Hypothekarzinsen endet – also auch der Zeitpunkt zum Abschluss erneuter Langzeithypotheken.

Da unsere Genossenschaft im Baurecht ist, ist auch der Baurechtszins davon abhängig, zu welchem Zeitpunkt ein neuer Vertrag abgeschlossen werden muss.

Auf Energie- und Materialkosten sowie Hypothekar- und Baurechtszins besteht keine Möglichkeit der Kosteneinsparung. Hingegen können die Kosten im Bereich der Reparaturen und sonstiger Arbeitsleistungen durch den Einsatz der Genossenschafter beeinflusst werden. Die Entlohnung für interne Handwerker und sonstige Mitarbeiter liegt weit unter dem externen Ansatz, ist aber trotzdem eine gute Gelegenheit für einen Zusatzverdienst. Handwerker aus den eigenen Reihen, die bereit sind, Arbeiten in der Genossenschaft zu übernehmen, helfen, die Kosten tief zu halten. Helfer im Garten machen es möglich, externe Gärtner zu heute sehr hohen Kosten einzusparen. Die Schlussreinigung bei Mieterwechseln durch Genossenschafter kann auch Einiges einsparen. So ist es in vielen Bereichen möglich, die Ausgaben tief zu halten – aber eben nur, wenn die Genossenschafter dazu bereit sind.

Fazit: Je höher die Arbeitsleistung durch Genossenschafter desto tiefer die Kosten und dementsprechend die Mieten.