

Finanzierung

Wohnbauteil: Die Gesamtkosten konnten dank erheblichen Frondienst-Beiträgen von Fachleuten in der Projektorganisation sowie optimierten Werkverträgen von den budgetierten CHF 6,9 auf CHF 6,5 Mio. reduziert werden. Die Kosten für den reinen Wohnbauteil betragen CHF 5,5 Mio. Die Erstellungskosten der einzelnen Wohnungen liegen zwischen CHF 200'000.— (1 ½ - Zimmerwohnung) bis CHF 560'000.— (3 ½ Zimmerwohnung).

Dank dem Eigenkapital aus Genossenschaftsanteilscheinen, Spenden und nachrangigen Darlehen von Genossenschaftlern konnte die Bankfinanzierung auf ein Mass reduziert werden, dass das Finanzinstitut „erstrangige“ Konditionen gewährte. Der Durchschnittszins für die Hypotheken der Bank und die privaten (nachrangigen) Darlehen beträgt derzeit ca. 1,5 % p.a.

Die Mietzinsen für den Wohnbauteil sind marktüblich kalkuliert (Kapitalisierungssatz: Referenzzinssatz plus 2 % Amortisation plus 0,5 % Nebenkosten). Ein grosser Teil der üblichen Nebenkosten entfällt, weil Verwaltung, Hauswart und kleiner Unterhalt durch die Bewohner bzw. durch den Trägerverein (die Genossenschaftler) unentgeltlich erledigt werden.

Gemeinschaftsteil/Treffpunkt: An die Kosten des Betriebs bezahlen die Bewohner des Wohnbauteils eine Benutzungsgebühr. Die Gebühren tragen dazu bei, dass der Fremdkapitalanteil verzinst und amortisiert werden kann. Da die Bau- und Betriebskosten des Gemeinschaftsteils zur Hälfte auf den Garten entfallen, dieser von den Bewohnern bzw. den Genossenschaftlern unterhalten und diese „Baukosten“ (aus betriebswirtschaftlicher Sicht) nicht amortisiert werden müssen, reduziert sich die Berechnung der Unterhalts- und Erneuerungskosten beim Gemeinschaftsteil auf die Hälfte der Erstellungskosten (ca. CHF 500'000.--). Die anfallenden Betriebskosten werden gering sein und sollen bzw. können durch diverse kleine Erträge (aus Hofladen, Cafeteria, Veranstaltungen und Spenden) gedeckt werden.

Für die Finanzierung von Erstellung und Betrieb des Gemeinschaftsteils (Treffpunkt) wurde im November 2014 die Stiftung Gemeinschaftshof Niederweningen gegründet. Die Stiftung ist steuerbefreit.