

Finanzierungskonzept Gemeinschaftshof Niederweningen

Wohnbauteil: Auf der Basis Vorprojekt rechnen wir mit Gesamtkosten von CHF 6,96 Mio. Die Kosten für den reinen Wohnbauteil betragen gemäss approximativer Schätzung CHF 5,7 Mio. Für die einzelnen Wohnungen rechnen wir mit Erstellungskosten zwischen CHF 215'000.— (1 ½ - Zimmerwohnung) bis CHF 615'000.— (3 ½ Zimmerwohnung). Am 20.1.2014 wurde dem Architekturbüro Greenland & Rüegg AG, Dielsdorf die Detailplanung mit det. Kostenberechnung in Auftrag gegeben.

Ziel ist, die Fremdfinanzierung (Bank) auf ein Mass zu reduzieren, dass „erstrangige“ Konditionen gewährt werden. Dies bedingt, dass der Wohnbauteil zu einem Drittel und der Gemeinschaftsteil vollumfänglich durch „Eigenmittel“ finanziert werden. Unter „Eigenmitteln“ verstehen wir dabei Genossenschaftsanteilscheine, Schenkungen, Spenden und Darlehen. Aus Gründen der Risikoverteilung (Kündigung bei Vertragsablauf) werden Darlehen nur von Genossenschaftlern und pro Laufzeit in einer maximalen Höhe von CHF 50'000.— entgegengenommen. Eine Ausnahme hinsichtlich Darlehenshöhe bilden dabei das Darlehen der Gemeinde Niederweningen und die Darlehen der Mieter. Diese sind an das Mietverhältnis gekoppelt.

Beim Wohnbauteil (5,7 Mio.) werden die finanzkräftigen Bewohner aufgrund der Interessentenliste einen grossen Teil der notwendigen „Eigenmittel“ (1/3 der Erstellungskosten der entsprechenden Wohnung) aufbringen können. Wir rechnen mit einem Durchschnitt von CHF 50'000.— pro Wohnung.

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. die Genossenschaftler unentgeltlich erledigt werden.

Gemeinschaftsteil/Treffpunkt: Grösse und Ausstattung des Gemeinschaftsteils sind von der Spendenbereitschaft abhängig. An die Kosten des Betriebs bezahlen die Bewohner des Wohnbauteils eine Benutzungsgebühr von maximal CHF 80.— pro Person und Monat. Die Gebühren stellen sicher, 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 600'000.--). Die anfallenden Betriebskosten werden gering sein und sollen bzw. können durch diverse kleine Erträge (aus Hofladen, Cafeteria, Veranstaltungen und Spenden) gedeckt werden. In der Kostenschätzung sind die Aufwendungen für den Umbau des bisherigen Waschhauses in einen Hofladen nicht enthalten. Ausgestaltung und Betriebsumfang des Hofladens sind noch nicht festgelegt.

Die Stiftung als Trägerin des Gemeinschaftsteils (Treffpunkt) soll erst gegründet werden, wenn feststeht, dass die Stiftung steuerbefreit ist. Falls die Steuerbefreiung nicht erlangt werden kann, ist vorgesehen, den entsprechenden Fonds in der Gemeindekasse Niederweningen weiterzuführen.

Aktueller Stand der Finanzierung:

Total geschätzte Baukosten			6'960'000
Gesamt	Bemerkung		
<u>Finanzierung:</u>			
a) Genossenschaftsanteilscheine	1	281'000	
b) Schenkungen	1	168'260	
d) zinsloses Darlehen der Gemeinde		450'000	
e) übrige zinslose Darlehen	1	185'000	
c) verzinsliche Darlehen nachrangig	2	697'000	
d) Bank (2/3 des Wohnteils)		3'810'952	
Fehlbetrag derzeit (noch zu finanzieren)	3	1'367'788	6'960'000
Wohnanteil (Genossenschaft)			
Baukosten Wohnteil inkl. UN-Garage		5'717'000	
<u>Finanzierung:</u>			
a) Genossenschaftsanteilscheine für Wohnen	1	62'000	
b) Schenkungen Wohnen	1	8'810	
c) verzinsliche Darlehen nachrangig	2	697'000	
d) Bank (2/3 des Wohnteils)		3'811'333	
Fehlbetrag derzeit (noch zu finanzieren)	3	1'137'857	
Gemeinschaftsteil (Stiftung)			
Baukosten Treffpunkt		1'243'000	
<u>Finanzierung:</u>			
a) Genossenschaftsanteile für Treffpunkt	1	219'000	
b) Fonds	1	159'450	
c) zinsloses Darlehen der Gemeinde		450'000	
d) übrige zinslose Darlehen	1	185'000	
e) ohne Bankfinanzierung		0	
Fehlbetrag derzeit (noch zu finanzieren)	3	229'550	
Stand: 20.01.2014			
1 = Spenden und Darlehenszusagen, die im Spendenbarometer berücksichtigt werden			
2 = Darlehen nur teilweise im Spendenbarometer berücksichtigt (nur diejenigen von Nicht-Mietern)			
3 = Spendenbarometer - Sammelziel Phase 2 (Bank-Finanzierung 'erstrangige' Konditionen)			
(Spendenbarometer - Sammelziel Phase 1 war die 1 Mio, welche wir als Minimum für die			
Gründung der Genossenschaft definiert und bis Ende 2013 erreichbar)			