



Grenchner Wohntage 2014

Alain Charlet, Präsident der Wohnbaugenossenschaft Cooplog, Genf

## **Stockwerkeigentum zur Finanzierung von Genossenschaftswohnungen**

Die Wohnbaugenossenschaft Cooplog wurde in den 1990er Jahren von der Caisse d'Épargne de Genève gegründet, aus der 1994 die Banque Cantonale de Genève hervorging. Die Gründung erfolgte damit in einer Zeit, in der die öffentliche Hand die Genossenschaftsbewegungen nur in geringem Masse unterstützte. Bis zum heutigen Tag hat die Cooplog rund ein Dutzend Projekte auf dem Kantonsgebiet realisiert. Das entspricht mehr als 400 Wohneinheiten, die meisten davon Sozialwohnungen. Die Gebäude wurden im Baurecht auf Baugelände des Kantons Genf und anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften, insbesondere auf Gemeindeland, errichtet.

Vor einigen Jahren bot sich der Cooplog die Möglichkeit, ein Verwaltungsgebäude in Carouge zu erwerben. Die Idee bestand darin, das Bürogebäude in eine Wohn-genossenschaft umzubauen und um zwei Etagen aufzustocken, um das Projekt tragfähig zu gestalten. Das Gebäude befand sich an guter Lage in der Gemeinde Carouge, die im Kanton Genf als attraktiver Wohnort gilt. Wir planten, das Vorhaben im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus umzusetzen und von Kantonshilfen zu profitieren. Wir rechneten mit Subventionen und Bürgschaften, die die Aufnahme von Bankkrediten in Höhe von 95% des benötigten Kapitals ermöglichten. Die restlichen 5% sollten die künftigen Mieter/Genossenschafter in Form von Genossenschaftsanteilen einbringen.

Aufgrund des knappen Baulandes im Kanton erschien die Idee, Büros in Wohnungen umzubauen, interessant.

Nach Abwicklung des Kaufs erteilten die Behörden jedoch keine Bewilligung für die Gebäudeaufstockung, was ein ernstes Problem darstellte. Ohne Aufstockung war das Grundstück aber zu teuer und somit eine Unterstützung durch den Kanton ausgeschlossen. Bundeshilfen kamen auch nicht in Frage – mit Ausnahme von Mitteln aus dem Fonds de Roulement, die jedoch für unsere Zwecke leider nicht ausreichten. Als Genossenschaft, die definitionsgemäss über keine Liquidität verfügt, standen wir vor einem grossen Problem.

Die Lösung bestand schliesslich darin, den Komplex abzureissen und auf der Parzelle zwei Gebäude zu bauen: eines mit 28 Appartements im Stockwerkeigentum und eines mit 34 Genossenschaftswohnungen. Der Gewinn, der durch den zu Marktpreisen erfolgten Verkauf der Appartements erwirtschaftet wurde, floss in den Bau der Genossenschaftswohnungen ein. So wird es möglich sein, 34 Wohnungen zu moderaten, stabilen und konkurrenzfähigen Mietzinsen auf den Markt zu bringen. Da das Gebäude zu 60% hypothekarisch belastet ist, besteht kein Amortisationsdruck. Sonstige Auflagen sind auch nicht zu beachten, weil das Gebäude ohne Kantons- und Bundeshilfen erstellt wird.

Die Bauarbeiten haben kürzlich begonnen.

Aus dieser Erfahrung heraus prüfen wir die Möglichkeit, weitere Stockwerkeigentumsprojekte zu realisieren – allerdings im Baurecht, um uns eine Liquiditätsquelle für Neuanschaffungen zu sichern. Der Käufer von Stockwerkeigentum im Baurecht profitiert von einem rund 20% günstigeren Kaufpreis, weil der Boden im Eigentum der Genossenschaft verbleibt, die so ihre Gewinnmarge reduziert.

Meiner Meinung nach stellt das Stockwerkeigentum für Genossenschaften, die definitionsgemäss über keine Liquidität verfügen, eine erwägenswerte Finanzierungsmöglichkeit dar.