

## Wohnfink Workshop IV

Datum: Donnerstag, 20. Juli 2023  
 Ort: Gartensaal, Farelbistro, Oberer Quai 12, 2501 Biel  
 Dauer: 19.00 bis 20.30 Uhr

Beiträge: AG Finanzen Erläuterungen zur Finanzierung, Mietzinsstruktur  
 AG Wohnfink Aktueller Stand des Siedlungskonzepts

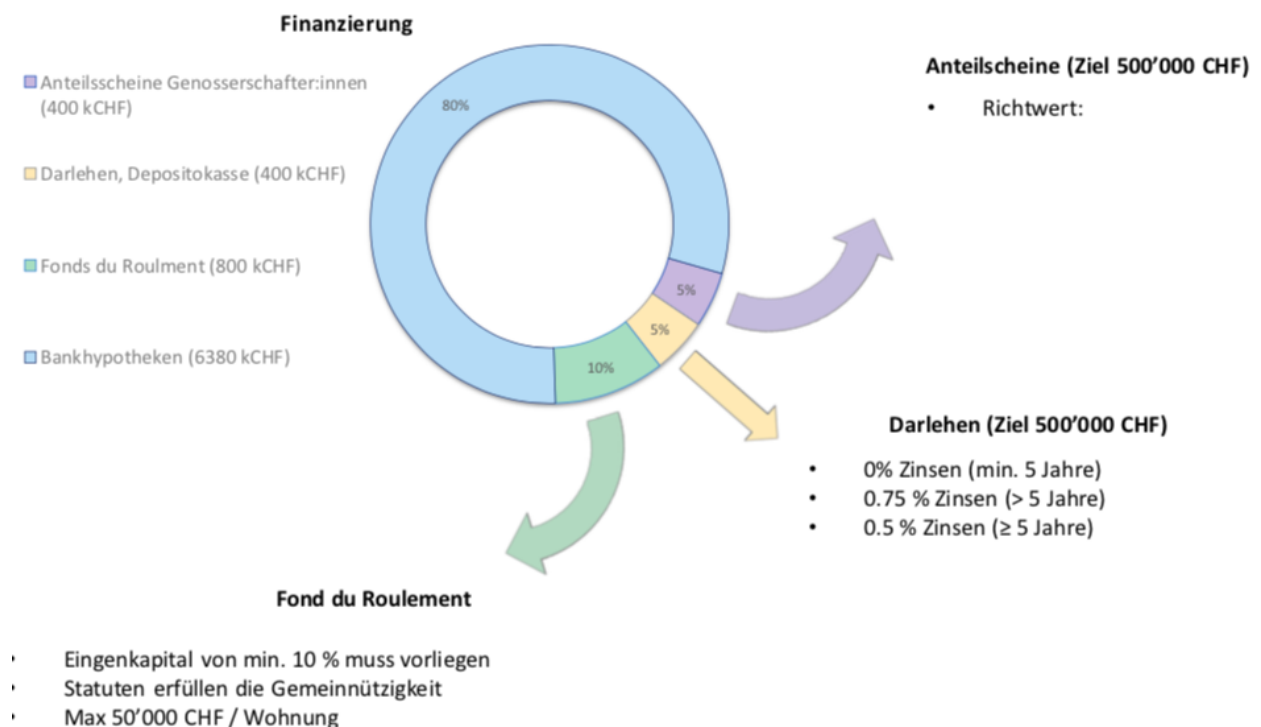
*Personen werden jeweils in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt.*

## AG Finanzen

Organisation Bastien, Rosa, Susanne

### Erläuterungen zur Finanzierung

Anhand einer Grafik wurden die Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt.



Die (Ende 2022) berechneten Baukosten werden auf rund 8'000'000.- CHF geschätzt. Wie werden diese finanziert?

- Bankhypotheken: 80%

- Fonds du roulement: 10%
- Anteilsscheine Genossenschafter\*innen: 5%
- Darlehen, Depositenkasse: 5%

Der **Fonds du roulement** wird vom Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger geführt und vom Bund finanziert. Aus diesem Fonds können Wohnbaugenossenschaften zinsgünstige Darlehen erhalten.

Die **Anteilsscheine** stellen das Genossenschaftskapital. Die Statuten von Biwog legen fest, dass auf Anteilsscheine keine Dividenden ausgeschüttet werden. Genossenschaftsprinzip: Überschüsse (i.e. Gewinne) werden wieder in die Genossenschaft investiert.

**Darlehen** können von der künftigen Mieterschaft oder nahestehenden Personen aufgenommen werden. Diese werden verzinst: 0%, 0,5% oder 0,75% und laufen über mindestens 5 Jahre.

Die Zinsen (Hypothekar, Fonds de roulement, Darlehen) werden über unsere künftige Mieten zurückbezahlt. Gleichzeitig sollen die Darlehen auch eine attraktive Investition sein und mindestens die Teuerung decken. Wohnbaugenossenschaften in Deutschland zahlen beispielsweise 4-5% Zinsen auf die Darlehen. In der Diskussion gibt es diesbezüglich keine Einigkeit. Wichtig zu wissen: die Zinsen werden nach den Statuten der Biwog festgelegt.

Die **Finanzierung** erfolgt etappiert über die nächsten Jahre. Die AG Finanzen hat jedoch noch keinen Finanzplan erstellt – dieser legt fest, wie viel Geld wann und wofür vorhanden sein muss. Deadline für einen konkreten Finanzplan ist Ende 2023.

#### **Offene, zu klärende, Fragen:**

- Wer finanziert die Partizipation? Denn kein Architekturbüro wird dies ehrenamtlich durchführen. Es soll ein Budget dafür vorgesehen werden.
- Was passiert mit dem Geld auf den Depositenkontos von aktuellen Mitgliedern der Biwog? Wird dies transferiert oder kann alles auf das gleiche Depositenkonto eingezahlt werden?
- Für die Auszahlung von Geld aus den Pensionskassen ist ein Mietvertrag nötig. Ab wann kann ein Mietvertrag erstellt werden?

#### **Aktueller Stand der Finanzierung**

Die Wohnfink zielt darauf, selber Fr. 1'000'000 zusammen zu bekommen. Mitglieder der Gruppe sollen Anteilsscheine kaufen oder in die Depositenkasse (Darlehen) einzahlen. Sie können auch ihnen nahestehende Personen (Eltern, Grosseltern, Freunde,...) fragen, ob sie ein Darlehen geben möchten. Als Richtwert gilt 10'000.-/Zimmer. Die Höhe soll kein Hindernis sein. Um die Fr. 1'000'000 zu erreichen, muss der Richtwert jedoch übertroffen werden.

An der Sitzung sind insgesamt 14 Wohneinheiten präsent (von 2,5Zi – 4,5 Zi-Wohnungen). Eine anonyme Umfrage ergibt, dass wir bei der Finanzierung auf gutem Weg sind.

#### **Deadlines für die Finanzierung:**

- Die AG Finanzen erstellt bis Ende Jahr 2023 einen Finanzplan. Sie wird an einem nächsten Workshop im Herbst einen ersten Entwurf vorstellen.

- Alle sind dazu aufgerufen, sich bis Ende Jahr 2023 mit einer Geldsumme zu verpflichten. Dies muss nicht bis dann ausgezahlt sein. Das Formular soll jedoch ausgefüllt werden.

## Mietzinsen und solidarische Mietzinsstruktur

Basierend auf den m2 Berechnungen aus dem letzten Workshop und dem letzten Entwurf des Siedlungskonzepts, lassen sich folgende Richtwerte für den Mietzins (ohne NK) ableiten:

Noch zu klärende Frage mit der AG Wohnfink: Höhe des Mietzins für die Cluster-Wohnungen.

## Konzept zur gelebten Diversität

Bei der Diskussion zur solidarischen Mietzinsstruktur wurde angemerkt, dass es schwierig ist, diese Diskussion ohne Konzept / Grundlage zu führen. **Irina** hat sich bereit erklärt, ein solches Konzept zu erstellen.

→ Yvonne schickt Konzept der Kalkbreite an Irina

→ Bastien schaut mit Biwog und informiert Irina

→ Aufruf an alle: schickt Irina Beispiele von solidarischen Mietzinsstrukturen, die ihr kennt.

---

## AG Wohnfink

Organisation Béatrice, Christian, Elian, Esther, Irène, Juliane, Kiyera (abwesend) Marlise, Yvonne

## Siedlungskonzept

Aufgrund der Rückmeldungen aus dem dritten Workshop vom Samstag, 24. Juni 2023, wurde das Siedlungskonzept weiterentwickelt. Die aktuelle Version wurde allen im Voraus geschickt.

### Rückmeldungen

- Fläche angeben, statt Anzahl Einheiten (nach dem letzten Workshop, eher 21 Einheiten, statt 17 Wohneinheiten)
- Es fehlt ein Abschnitt zu erneuerbare Energien bzw zu wie nicht nur ökologisch gebaut sondern auch ökologisch gelebt wird

### Nächste Schritte

- Das Siedlungskonzept wird innerhalb der Arbeitsgruppe überarbeitet und der Baukommission zum Check geschickt.
- Vor dem nächsten Workshop erhalten alle die aktuellste Version des Siedlungskonzepts
- Am nächsten Workshop vom 16. August 2023 soll das Konzept finalisiert werden.
- Deadline für das Siedlungskonzept ist Ende August 2023.

---

## **AG Kommunikation**

Es haben sich drei neue, interessierte, Leute gemeldet.

---

## **Nächster Workshop**

Der nächste Workshop findet am Mittwoch, 16. August 2023 um 19.00 Uhr im Gartensaal des Farelbistros statt.

---

*für das Protokoll: Rosa*