



BAU- & WOHNGENOSSENSCHAFT  
LEBENSWERTE NACHBARSCHAFT

# Reglement über die LeNa-Finanzierungshilfen

vom 19. Januar 2021 mit Änderung vom 2. November 2021, 29. September 2022, 16. Februar 2023 und 23. Mai 2023

## Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand des Reglements.....	2
2.	Grundsätze .....	2
3.	Finanzierung der Hilfen.....	2
3.1	Einkommens- und vermögensabhängige Beiträge.....	2
3.2	Umlagen von Wohnungsmieten.....	2
3.3	Darlehen von Mitgliedern und Dritten .....	2
3.4	Zusätzliche Beiträge.....	2
3.5	Beiträge der Genossenschaft .....	2
4.	Mietzinsausgleichsfonds.....	3
4.1	Voraussetzungen.....	3
4.2	Maximale Beiträge.....	3
4.3	Weitere Regelungen.....	3
4.4	Überbrückungshilfe.....	3
5.	Familienrabatte.....	3
5.1	Höhe der Familienrabatte .....	3
6.	Ausbildungsrabatte .....	3
6.1	Höhe des Ausbildungsrabattes.....	4
7.	Anteilscheinfinanzierung .....	4
7.1	Anspruch und Voraussetzungen.....	4
7.2	Rückzahlung der Anteilscheine an den Anteilschein-Pool.....	4
7.3	Finanzierung des Anteilschein-Pools .....	4
8.	Organisation und Verfahren.....	4
8.1	Funktionen.....	4
8.2	Verfahren.....	5
9.	Berichterstattung.....	5
10.	Änderungen dieses Reglements .....	5

# Präambel

Die Bau- und Wohngenossenschaft LeNa will durch solidarischen Ausgleich unter den Bewohner\*innen auch Personen mit beschränkten finanziellen Mitteln das Wohnen im LeNa-Haus ermöglichen und für Familien und Personen in Erstausbildung die Höhe der Mietzinse reduzieren. Dazu dienen die nachfolgend definierten Finanzierungshilfen.

## 1. Gegenstand des Reglements

Dieses Reglement regelt, wie die Ausgleichsfonds gespiesen werden und nach welchen Regeln Bewohner\*innen und Haushalte<sup>1</sup> des LeNa-Hauses bei finanziellen Schwierigkeiten unterstützt werden.

## 2. Grundsätze

Der Mietzinsausgleichsfonds dient als Ergänzung zum Unterstützungsangebot öffentlicher Institutionen. Gesuchsteller\*innen für Mietzinsbeiträge müssen deshalb ihre Bemühungen um öffentliche Unterstützungsleistungen nachweisen.

Es besteht kein Anspruch auf Unterstützung aus dem Mietzinsausgleichsfonds. Die Summe der vereinbarten Unterstützungsleistungen darf nicht grösser sein als die Summe der Einzahlungen. Es ist ein Anliegen der Genossenschaft, dass zugesicherte Unterstützungen langfristig verlässlich ausbezahlt werden können.

Die Hilfen zur Anteilscheinfinanzierung dienen der Unterstützung von Haushalten resp. Bewohner\*innen, die über zu wenig Vermögen für die Finanzierung des Pflichtanteilscheinkapitals verfügen.

Es besteht kein Anspruch auf Unterstützung bei der Anteilscheinfinanzierung. Gesuchsteller\*innen müssen ihre Bemühungen um die Suche nach weiteren Finanzierungsmöglichkeiten nachweisen.

Die Familien- und Ausbildungsrabatte stehen unabhängig von ihrer persönlichen finanziellen Situation allen Haushalten resp.

Bewohner\*innen zu, welche die Unterstützungsbedingungen erfüllen.

## 3. Finanzierung der Hilfen

### 3.1 Einkommens- und vermögensabhängige Beiträge

Alle steuerpflichtigen Bewohner\*innen des LeNa-Hauses zahlen pro Jahr 0.8% ihres kantonalen steuerbaren Einkommens<sup>2</sup> und 0.2% ihres steuerbaren Vermögens<sup>3</sup> in den Mietzinsausgleichsfonds ein. Berechnungsgrundlage bildet jeweils die aktuelle, definitive Steuerveranlagungsverfügung der steuerpflichtigen Person. Dabei werden maximal 500'000 CHF des steuerbaren Vermögens angerechnet.

Diese Beiträge sind nicht Teil der Mietkosten und werden folglich zusätzlich zu den Mietkosten erhoben.

Die Bewohner\*innen deklarieren ihr Einkommen und Vermögen selbst.

### 3.2 Umlagen von Wohnungsmieten

Die Nettomietzinse wurden vom Vorstand so festgelegt, dass es möglich ist, die für Familien oder Auszubildende geeigneten Wohnungen mit Rabatten zu vergünstigen. Wenn dadurch Überschüsse entstehen, fliessen diese in den Mietzinsausgleichsfonds.

### 3.3 Darlehen von Mitgliedern und Dritten

Der Pool für die Anteilschein-Finanzierung wird durch Darlehen von LeNa-Mitgliedern und Beiträgen von Dritten gespiesen.

### 3.4 Zusätzliche Beiträge

Beiträge von Genossenschaftsmitgliedern, welche die einkommens- und vermögensabhängigen Beiträge übersteigen, sowie Beiträge von weiteren natürlichen und juristischen Personen, sind willkommen.

### 3.5 Beiträge der Genossenschaft

Die Genossenschaft kann mit Zustimmung des Koordinationskreises aus der laufenden Rechnung in den Mietzinsausgleichsfonds einzahlen.

<sup>1</sup> Als Haushalt gilt die Gesamtheit aller Bewohner\*innen einer Wohnung.

<sup>2</sup> Ziffer 799 «Total Einkommen» Kanton im Veranlagungsprotokoll von Basel-Stadt bzw. die entsprechenden Werte aus anderen Kantonen/Ausland

<sup>3</sup> Ziffer 899 «Total Vermögen» im Veranlagungsprotokoll von Basel-Stadt bzw. die entsprechenden Werte aus anderen Kantonen/Ausland

## 4. Mietzinsausgleichsfonds

Aus dem Mietzinsausgleichsfonds können Bewohner\*innen langfristig oder kurzfristig (z.B. bei Krankheit/Unfall, Scheidung, Arbeitslosigkeit) unterstützt werden.

### 4.1 Voraussetzungen

Antragsberechtigt sind Haushalte:

- deren Nettomiete 25% des Totals der Einkünfte<sup>4</sup> gemäss der aktuellen definitiven Steuerveranlagung sowie den aktuellen Lohnabrechnungen resp. Rentennachweisen übersteigt und deren Reinvermögen<sup>5</sup> höchstens 50'000 CHF pro erwachsene Person und 10'000 CHF pro Kind beträgt.
- die Ergänzungsleistungen beziehen
- die Sozialhilfeleistungen beziehen

### 4.2 Maximale Beiträge

Mietzinsunterstützungsleistungen betragen maximal 20% der Nettomiete.

Die Miete von Haushalten, die Familienmietzinsbeiträge beziehen, wird nicht unter den Maximalmietzins laut Mietbeitragsverordnung des Kantons Basel-Stadt reduziert.

Die Miete von Bewohner\*innen und Haushalten, die Ergänzungsleistungen beziehen, wird nicht unter den im Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung festgelegten Höchstbetrag für die Wohnkosten reduziert.

Die Miete von Bewohner\*innen und Haushalten, die Sozialhilfe beziehen, wird nicht unter die in den Unterstützungsrichtlinien des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt festgelegte Kostengrenze für die Wohnkosten reduziert.

### 4.3 Weitere Regelungen

Einem Haushalt, der die Wohnung ganz oder teilweise untervermietet, werden keine Unterstützungsbeiträge ausbezahlt.

Dem Solidaritätsprinzip zuwiderlaufende Anträge werden abgelehnt oder im Sinne der Präambel angepasst (bspw. wenn eine Person ohne Betreuungsaufgaben Teilzeit

arbeitet und entsprechend wenig verdient).

Zu Unrecht bezogene Beiträge müssen von den Mieter\*innen an den Mietzinsausgleichsfonds zurückerstattet werden.

### 4.4 Überbrückungshilfe

Mieter\*innen, die z.B. infolge Unfall, Krankheit, Erwerbslosigkeit, Scheidung/Trennung, Todesfall oder anderer Umstände in eine finanzielle Notlage geraten, können kurzfristig unterstützt werden. Dabei müssen die Bedingungen gemäss den vorangehenden Abschnitten 4.1 bis 4.3 nicht erfüllt sein.

## 5. Familienrabatte

Familien haben grundsätzlich Anspruch auf ermässigte Mietzinse.

Als Familie gilt eine aus einem Elternpaar oder einem Elternteil und mindestens einem Kind bestehende Lebensgemeinschaft. Als Kinder gelten nicht erwerbstätige Bewohner\*innen bis zum 25. Geburtstag.

### 5.1 Höhe der Familienrabatte

Der Nettomietzins der von Familien bewohnten Wohnungen wird folgendermassen herabgesetzt:

Anzahl Zimmer	Familienrabatt [CHF/Monat]
3	90
4	250
5	410
6	750
7	830

In den Clusterwohnungen wird pro Kind ein monatlicher Familienrabatt von CHF 80.00 gewährt, jedoch max. CHF 640.00 pro Clusterwohnung.

## 6. Ausbildungsrabatte

Personen in Erstausbildung haben Anspruch auf einen Ausbildungsrabatt.

<sup>4</sup> Ziffer 499 «Total der Einkünfte» im Veranlagungsprotokoll von Basel-Stadt bzw. die entsprechenden Werte aus anderen Kantonen/Ausland

<sup>5</sup> Ziffer 889 «Reinvermögen» im Veranlagungsprotokoll von Basel-Stadt bzw. die entsprechenden Werte aus anderen Kantonen/Ausland

Für die Gewährung des Rabatts müssen die Auszubildenden jeweils zu Beginn des Semesters (1. März und 1. Oktober) eine Ausbildungsbestätigung (z.B. Studentenausweis) unaufgefordert der Geschäftsstelle vorlegen.

Zur Erstausbildung gehört eine Lehrstelle, ein Studium bis zum Masterabschluss oder andere Schulen, die nach der obligatorischen Schulzeit besucht werden und zu einer Erstausbildung führen.

### 6.1 Höhe des Ausbildungsrabattes

Der Ausbildungsrabatt beträgt pro auszubildende Person monatlich CHF 80.00, jedoch pro Wohnung maximal:

Anzahl Zimmer	max. Ausbildungsrabatt pro Wohnung [CHF/Monat]
3	80
4	240
5	400
6	720
7	800
Cluster	640

## 7. Anteilscheinfinanzierung

### 7.1 Anspruch und Voraussetzungen

- Anteilscheine oder falls nicht möglich eine Mietzinskaution in der Höhe von drei Monatsmieten sind selbst zu finanzieren.
- Die Ausgleichskommission unterstützt bei Bedarf die Gesuchstellung an den Fonds.
- Für die ergänzende Querfinanzierung der Anteilscheine sind Mieter\*innen mit einem Reinvermögen von max. 10'000.- (Einzelperson), 15'000.- (Haushalt mit zwei Erwachsenen) und 20'000.- (Familien) berechtigt. Das selbst eingebrachte Anteilscheinkapital ist dabei nicht eingerechnet.
- Die Bezugsmöglichkeiten der 2. oder 3. Säule sind ausgeschöpft und deklariert.
- Die Bezugsmöglichkeiten im Verwandten- und Freundeskreis sind ausgeschöpft und deklariert.
- Das Gesuch für die Querfinanzierung mit den oben genannten Angaben ist

an die Ausgleichskommission zu stellen, die allfälligen Terminierungen sind zu beachten.

- Wenn die Kriterien erfüllt sind und genug Geld im Anteilschein-Pool enthalten ist, wird das Gesuch bewilligt. Können nicht alle Gesuche bewilligt werden, werden Familien bevorzugt.

### 7.2 Rückzahlung der Anteilscheine an den Anteilschein-Pool

- Rückzahlungen sind spätestens 5 Jahre nach Bezugsbeginn zu leisten.
- Der Minimalbetrag beträgt CHF 1200.- pro Jahr.
- Für den noch nicht bezahlten offenen Betrag wird nach diesen 5 Jahren 1% Zins berechnet.
- Höhere und vorzeitige Rückzahlungen sind erwünscht (ermöglichen weitere Querfinanzierungen).
- Die Regelungen zur Refinanzierung werden in einer Vereinbarung festgehalten.

Die Ausgleichskommission orientiert sich an den obengenannten Grundsätzen. Es liegt in der Kompetenz der Ausgleichskommission Ausnahmeregelungen zu geprüft und einzuführen.

### 7.3 Finanzierung des Anteilschein-Pools

- Der Pool wird von Lena-Mitgliedern und Dritten (z.B. der LeNa zustehende Anteil des Solidaritätsfonds von wohnen&mehr) gespiesen.
- Die Finanzierung erfolgt als unbefristetes Darlehen, mit einjähriger Kündigungsfrist per Ende Jahr. Verzinsung 0 oder 0.5% - finanziert über Mietzinsausgleichsfonds
- Mindestbetrag: 5'000.- bei Darlehen
- Die Darlehensgebenden erhalten jährlich Bericht über den Stand, die Einnahmen und Ausgaben des Pools.

## 8. Organisation und Verfahren

### 8.1 Funktionen

Für die Bearbeitung von Gesuchen bestimmt der Vorstand der Genossenschaft eine Ausgleichskommission bestehend aus zwei bis drei Personen, die nicht im LeNa-Haus wohnen. Die Kommissionsmitglieder

unterstehen der Schweigepflicht. Die Kommissionsmitglieder werden für zwei Jahre vom Vorstand und ab 2024 vom Koordinationskreis gewählt. Es gibt keine Amtszeitbeschränkung.

Die Geschäftsstelle pflegt eine Dokumentation, die den Bewohner\*innen, welche Unterstützung beziehen wollen, das Verfahren und die Beiträge der öffentlichen Institutionen erläutert. Die Geschäftsstelle verwaltet den Mietzinsausgleichsfonds (Liquiditätsplanung, Kontoführung, Berichterstattung etc.).

## 8.2 Verfahren

Die Gesuchsteller\*innen senden ihr Gesuch an die Mietzinsausgleichskommission. Bei Fragen zur Gesuchstellung können sie sich auf der Geschäftsstelle beraten lassen. Die Kommission kann die Gesuchsteller\*innen zu einem Gespräch einladen. Die Kommission entscheidet und teilt den schriftlich begründeten Entscheid der Geschäftsstelle und den Gesuchsteller\*innen mit. Gegen den Entscheid ist kein Rekurs möglich.

Der Unterstützungsbeitrag wird in einer Vereinbarung zwischen der Bau- und Wohngenossenschaft LeNa und der Mietpartei festgehalten und beginnt im Monat nach der Unterzeichnung der Vereinbarung. Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf rückwirkende Unterstützungen.

Über die Unterstützung wird Vertraulichkeit vereinbart.

Die Unterstützungen werden per Ende jedes Kalenderjahres von der Kommission überprüft.

Haushalte, die weiterhin unterstützt werden wollen, müssen die Berechnungsgrundlagen für die Überprüfung (aktuellste definitive Steuerveranlagung und Lohnabrechnung/Rentennachweis der letzten drei Monate) bis am 31. Oktober des laufenden Unterstützungsjahres bei der Geschäftsstelle einreichen. Wenn sie die Berechnungsgrundlagen nicht einreichen, endet die Unterstützung per 31. Dezember des Unterstützungsjahres.

Die unterstützten Haushalte melden Veränderungen der Berechnungsgrundlagen (z.B. Einkommen, öffentliche Unterstützung, zusätzliche Bewohner\*innen) unverzüglich an die Geschäftsstelle. Die Unterstützungsbeiträge werden auf die nächstfällige Mietzinszahlung angepasst.

Die Unterstützungsbeiträge werden aus dem Mietzinsausgleichsfonds ins Mietzinskonto der Genossenschaft übertragen. Den unterstützten Haushalten wird eine um den Unterstützungsbeitrag reduzierte Miete berechnet.

## 9. Berichterstattung

Der Vorstand berichtet dem Koordinationskreis summarisch über die Summe und Anzahl der Unterstützungen, über die Familien- und Ausbildungsrabatte sowie über die Entwicklung und den Stand des Mietzinsausgleichsfonds.

## 10. Änderungen dieses Reglements

Der Vorstand hat die Kompetenz, Änderungen des vorliegenden Reglements vorzunehmen. Änderungen und Ergänzungen sind dem Koordinationskreis zur Genehmigung vorzulegen.

Die Einführung eines Familienrabatts für Clusterwohnungen wurde am 29.09.22 vom Vorstand beschlossen.

Diese Grundsätze für die Anteilschein-Quersubventionierung wurden von der Finanzkommission ausgearbeitet und vom Vorstand am 13.10.2022 genehmigt.

Die Einführung eines Ausbildungsrabatts wurde vom Vorstand am 16.02.23 genehmigt.

Das Reglement und dessen Änderungen wurden an der Generalversammlung vom 25.03.2023 bestätigt.