

Das LeNa-Haus

**auf dem
Westfeld-Areal
in Basel**

**«Mitten in der Zukunft
wohnen»**

Info_Broschüre_LeNa_Finanzierung

LeNa - Bau- und Wohngenessenschaft Lebenswerte Nachbarschaft www.lena.coop

WER ODER WAS IST LENA?

LeNa ist die eingetragene «Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft (LeNa)», gegründet am 13. März 2015.

Wir sind zurzeit 166 Genossenschaftsmitglieder (Stand Dezember 2018). Die Geschäfte besorgt ein erweiterter Vorstand von sieben Personen.

Mit regelmässigen Publikumsveranstaltungen sprechen wir einen grossen InteressentInnen-Kreis an, verbreiten die Idee der lebenswerten Nachbarschaften und gewinnen UnterstützerInnen. An Workshops geben wir aktuelle Informationen zum Projekt weiter, werben neue Genossenschaftsmitglieder werben und rufen Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen ins Leben (z.B. Teilen&Schenken etc). Wir wenden partizipative Verfahren an, um die Genossenschaftsmitglieder von Anfang an einzubeziehen und zu aktivieren.

LeNa ist Mitglied bei den Wohnbaugenossenschaften Nordwestschweiz wbg und Gründungsmitglied der Baugenossenschaft wohnen&mehr, welche die Entwicklung des Westfelds (ehemals Felix-Platter-Areal) organisiert. Über Neustart Schweiz Regio Basel ist LeNa ausserdem mit der Sozialen Oekonomie Basel und Basel-Wandel vernetzt.

Ausserdem bestehen bereits Kontakte zu einem Vertragslandwirt-

schaftsprojekt in der Umgebung Basels.

Seit Februar 2016 ist ein Sekretariat eingerichtet und Kommissionen für folgende Bereiche gebildet: Bau, Finanzen, Nutzung, Kommunikation und Landwirtschaft. Auf Herbst 2019 wird die Genossenschaft eine Projektleitung suchen, welche den Vorstand in der Arbeit entlasten soll.

WAS WILL LENA?

- Auf dem Westfeld einen Neubau für ca. 180 Menschen aller Altersgruppen realisieren, wo Privatsphäre respektiert wird und Gemeinschaftsleben ein wichtiger Bestandteil ist
- mit Toleranz und Grosszügigkeit verschiedensten Ansprüchen gerecht werden
- Widersprüche als Herausforderung für kreative Lösungen verstehen
- kostengünstig und gleichzeitig architektonisch und ökologisch vertretbar bauen
- aufs eigene Auto verzichten – Autofreunde jedoch nicht ausgrenzen
- einen vielfältigen, intensiven urbanen Lebensstil mit Rücksicht gegenüber benachteiligten Menschengruppen verbinden
- in Zeiten schwindender Erwerbsarbeit und sozialer Unsicherheit neue Formen kollektiver Solidarität entwickeln

WIE KANN ICH MITMACHEN?

- Es bestehen verschiedene Möglichkeiten, sich bei LeNa zu beteiligen. Interessierte können sich auf unserer Website vertieft informieren. Charta, Statuten, Konzept und aktuelle Infos liegen bereit auf: www.lena.coop
- Wer zusätzlich per Email über kommende Veranstaltungen informiert werden will, kann sich als InteressentIn melden bei: kontakt@lena.coop
- Wer sich aus erster Hand informieren möchte, aktiv an der Entwicklung von LeNa mitarbeiten will und andere LeNa-Aktive kennenlernen möchte, kann dies an den regelmässig stattfindenden LeNApéros jeweils am 18. des Monats tun - den Ort können Sie der Website entnehmen.
- Dort finden Sie auch das Anmeldeformular für GenossenschaftlerInnen. Ein Anteilschein kostet 50.- CHF, zusätzlich ist ein Jahresbeitrag von 100.- CHF zu entrichten.
- Über die finanzielle Unterstützung in Form von Darlehen, Spenden usw. sind wir jederzeit dankbar. In dieser Broschüre erfahren Sie mehr darüber, wie Sie LeNa finanziell unter die Arme greifen können.

DAS LENA-HAUS AUF DEM WESTFELD: DIE IDEE

- Auf dem Westfeld entsteht bis Mitte 2022 ein neues Stück Stadt mit rund 500 Wohnungen auf dem Gelände des alten Felix-Platter-Spitals. Die Baugenossenschaft „wohnen&mehr“ hat 2017 als Projekt-Entwicklerin und Baurechtsnehmerin das städtebauliche Verfahren durchgeführt und ist seither mit einem engagierten Team von Architekt_innen, Planer_innen und Projektleiter_innen an der Erarbeitung der Bauprojekte.
- Ein Teil dieses Projekts ist das LeNa-Haus: eine kooperative Nachbarschaft von Menschen, die hier mit dem Komfort eines Vier-Sterne-Hotels leben können. Im LeNa-Haus werden auf 8'000m² Fläche rund 180 Personen in ca. 75 Wohneinheiten leben.
- Entsprechend den demographischen, soziokulturellen und ökologischen Anforderungen und Trends soll es verschiedene Wohnformen geben: die Kleinwohnung mit Kochnische für diejenigen, die gerne allein sind, die Wohngemeinschaft (Grosswohnung mit 6 - 8 Zimmern), die Familienwohnung, die Clusterwohnung, oder auch das Einzelzimmer mit nur einer kleinen Teeküche für jene, die zwar ihre privates Nest wollen, sich aber gerne in der «Cantina» verpflegen (lassen) oder mit Freunden zusammen kochen und essen.

DAS LENA-HAUS AUF DEM WESTFELD: DIE UMSETZUNG

- LeNa ist seit Beginn als Partnerin von wohnen&mehr bei der Projekt-entwicklung beteiligt und erarbeitet in Zusammenarbeit mit den Architekt_innen der Arbeitsgemeinschaft Lukas Baumann/Scheibler&Villard und mit wohnen&mehr das LeNa-Haus.
- Die Zusammenarbeit zwischen LeNa und wohnen&mehr ist in einer Kooperationsvereinbarung geregelt und sieht vor, dass LeNa einen Teil der geplanten Blockrandbebauung in «Hausmiete» übernehmen wird. Dies bedeutet, dass die Kompetenzen und Ressourcen für eine grössere Überbauung in der Dachgenossenschaft wohnen&mehr gebündelt werden, um die Planung und Umsetzung möglichst risikoarm und effizient zu gestalten. So erhalten auch neue Genossenschaften oder solche mit weniger personellen Ressourcen die Möglichkeit, sich an einem Neubauprojekt zu beteiligen.
- Konkret ist wohnen&mehr Baurechtnehmerin und Eigentümerin der Liegenschaften. Wohnen&mehr leitet die Planung, Finanzierung und Durchführung des Bauprojektes bis zur Schlüsselübergabe im Jahr 2022.

AKTUELLER STAND: FRÜHLING 2019

- Alles ist angerichtet: das Vorprojekt ist abgeschlossen, die Projektpläne werden detailliert und sollen im Herbst 2019 für das Baubewilligungsverfahren eingereicht werden. Im Frühling 2020 soll mit den Bauarbeiten begonnen werden.
- Die Projektentwicklung ist bauseitig in den Händen von wohnen&mehr, begleitet durch die Baukommission von LeNa.
- Die organisatorischen Grundlagen der Nutzung werden zurzeit in der Nutzungskommission erarbeitet.
- Was LeNa zurzeit noch fehlt, ist das Eigenkapital.

WIE TEUER WIRD DAS LENA-HAUS?

Das Grundstück wird im Baurecht von Immobilien Basel (Finanzdepartement des Kantons Basel-Stadt) an wohnen&mehr abgegeben. Wohnen&mehr zahlt einen jährlichen Baurechtszins an Immobilien Basel.

Die geschätzten Baukosten (Stand Vorprojekt) für das LeNa-Haus betragen:

CHF 23 Mio.

Wohnen&mehr vermietet das LeNa-Haus mit einem langfristigen Hausmietvertrag in Kostenmiete an LeNa.

Der Jahresmietzins wird rund 1.5 Mio. CHF betragen.

In dieser Kostenmiete inbegriffen sind:

- der LeNa-Anteil des Baurechtszinses
- Die Amortisation der Baukosten (inkl. Projektkosten von wohnen&mehr) für das LeNa-Haus
- Beteiligung von LeNa an den allgemeinen Kosten der Bebauung auf dem Westfeld (Aussenraum, Gemeinschaftsanlagen)

LeNa vermietet die Wohnungen, Ateliers und Gewerberäume in Kostenmiete an seine Mitglieder weiter.

WIE HOCH WERDEN DIE LENA-MIETZINSE?

Die Mietzinsen berechnen sich aus der Weitergabe der Kostenmiete von wohnen&mehr zuzüglich:

Amortisation Projektkosten LeNa
Kosten Verwaltung & Betrieb LeNa-Haus

Weitere Kosten für Lebensmittelverbrauch, Cantina-Benutzung, etc. werden separat verrechnet

Geschätzte Nettomieten inkl. Heiz- und Nebenkosten *Basis: Vorprojekt*

Zimmerzahl	Monatsmiete
1	550.00
2	1'100.00
3	1'700.00
4	2'500.00
5	3'300.00
6	4'050.00
9-Zi-Cluster	6'200.00

WIE WIRD DAS LENA-HAUS FINANZIERT?

Wohnen&mehr als Arealentwicklerin und Bauherrin ist nicht nur um das Bauprojekt auf dem Westfeld besorgt, sondern auch um die Finanzierung.

Ein Teil der Baukosten werden durch Hypotheken und Drittmittel finanziert. Die übrigen Kosten muss LeNa als Eigenkapital in Form von Anteilscheinkapital bei wohnen & mehr einbringen.

Finanzbedarf LeNa *bis zum Bezug des Hauses 2022, in CHF:*

Anteilscheinkapital w&m	2.30 Mio
Mieterausbau LeNa	0.55 Mio
Projektentwicklung LeNa	0.35 Mio
Total Kapitalbedarf	3.20 Mio

Insgesamt werden wir bis zur Fertigstellung der Wohnungen im Jahre 2022 CHF 3.2 Mio. an Eigenkapital brauchen.

Gepante Finanzierung LeNa *bis zum Bezug des Hauses mitte 2022, in CHF:*

Anteilscheinkapital	2.60 Mio
Darlehen Mitglieder/Dritte	0.60 Mio
Total Kapital LeNa	3.20 Mio

WARUM BRAUCHT LENA JETZT SCHON GELD?

Als Brückenfinanzierung

LeNa hat sich verpflichtet bei Baubeginn (Frühjahr 2020) einen Teil der Baukosten als Anteilscheinkapital bei wohnen&mehr einzubezahlen. Mit der Beteiligung am Eigenkapital von wohnen&mehr ermöglicht LeNa wohnen&mehr die Aufnahme des nötigen Fremdkapitals für die Finanzierung des gesamten Bauprojekts. Da wir noch nicht alle zukünftigen BewohnerInnen des LeNa-Hauses kennen sind wir auf eine Zwischenfinanzierung angewiesen, bis vor dem Bezug der Wohnungen die BewohnerInnen ihr Pflichtanteilscheinkapital einbezahlt haben.

WIE SOLL DIE BRÜCKEN- FINANZIERUNG AUSSEHEN?

LeNa muss bis im Frühjahr 2020 CHF 2.2 Mio aufbringen:

LeNa plant die benötigten Mittel über folgende Wege zu beschaffen:

Geplante Finanzierung LeNa *in CHF:*

Anteilscheinkapital	0.50 Mio
Darlehen Mitglieder	0.90 Mio
Darlehen Genossenschaften / Stiftungen	0.40 Mio
Darlehen WRFG <i>Kt. BS</i>	0.10 Mio
Beteiligung Solinvest <i>wbg</i>	0.30 Mio
Total per März 2020	2.20 Mio

Finanzbedarf LeNa *in CHF:*

Anteilscheinkapital w&m	2.30 Mio
bereits einbezahlt	-0.20 Mio
Projektentwicklung LeNa (Geschäftsstelle etc.)	0.10 Mio
Kapitalbedarf März 2020	2.20 Mio

WIE KANN ICH DIE FINANZIERUNG DES LENA-HAUSES UNTERSTÜTZEN?

Als Mieter_in:

- Anteilschein-Kapital erhöhen: bis 220 brauchen wir eine halbe Million
- Ein langfristiges Darlehen gewähren: bis 2020 benötigen wir insgesamt 1.3 Mio an Darlehen

Als Eigentümer_in eines Hauses / einer Wohnung:

- Anteilschein-Kapital erhöhen
- Ein langfristiges Darlehen gewähren
- Falls die Belastung der Wohnung/Liegenschaft nicht zu hoch ist: Hypothek erhöhen und Betrag als Darlehen an LeNa weitergeben (LeNa übernimmt die Zinslasten)

ANTEILSCHEINE

- Anteilscheine sind das Eigenkapital einer Genossenschaft.
- Der Mindestanteilschein bei LeNa beträgt 50 Franken.
- Der Jahresbeitrag pro Mitglied zur Finanzierung der LeNa-Kosten beträgt 100 Franken.
- Mit dem Erwerb eines oder mehrerer Anteilscheine verbunden ist der Erwerb der Mitgliedschaft bei der Genossenschaft und somit das Mitbestimmungs- resp. Stimmrecht über die Belange der Genossenschaft.
- Anteilscheine werden beim Austritt aus der Genossenschaft wieder zurückbezahlt (bei LeNa: mit Ausnahme der ersten 50 Franken).
- Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.
- Bei einem Austritt aus der Genossenschaft wird der auszahlende Betrag ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.
- Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, höchstens aber zum Nennwert.
- In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteile vorzeitig zurückbezahlt werden.

Warum so viel Anteilscheinkapital?

- Weniger Zinskosten: Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.
- Die Stiftung Solinvest (wohnbaugenossenschaften schweiz) beteiligt sich an unserem Anteilscheinkapital. Unser eigenes Anteilscheinkapital muss aber mindestens so hoch sein wie ihre Beteiligung (max. 300'000.-)

Wenn 100 LeNa-Mitglieder ihr AS-Kapital auf CHF 5'000.- erhöhen, dann haben wir die ½ Million schon zusammen!

DARLEHEN

- Darlehen sind ein – befristeter oder unbefristeter – Kredit, den die DarlehensgeberInnen der Genossenschaft zur Projektfinanzierung geben.
- Mit der Kündigung des Darlehens kann das ausgeliehene Kapital zurückgefordert werden
- Der Mindestbetrag für Darlehen beträgt bei LeNa 5'000 Franken. Kleinere Beträge können als Anteilscheinkapital angelegt werden.
- Um Probleme mit der Finanzaufsicht zu vermeiden, müssen alle DarlehensgeberInnen Mitglieder von LeNa sein/werden.
- Privatpersonen: Die ersten CHF 5'000.- pro Mitglied werden nicht verzinst.
- Mitglieder sollen diesen Betrag wenn möglich als Anteilscheine zeichnen, andernfalls werden zwei separate Darlehen ausgestellt.
- Organisationen: Das gesamte Darlehen kann verzinst werden.
- Die Abstufung der Darlehen erfolgt in 5'000-er Schritten. Kleinere Beträge sollen als AS-Kapital gezeichnet werden.
- Zinssätze zur Auswahl durch die DarlehensgeberInnen: 0%, 0.5% oder 1%.
- Der Zins kann jährlich ausbezahlt oder thesauriert werden (Aufstockung des Darlehensbetrags um den jährlichen Zinsbetrag).
- Mögliche Dauer der Darlehen: 3 Jahre / 5 Jahre / unbefristet
- Kündigungsfrist: jeweils auf Ende Jahr mit einer Frist von 6 Monaten. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Darlehen vorzeitig zurückbezahlt werden.

HYPOTHEK ERHÖHEN

- Mit der finanzierenden Bank die Belastung der Liegenschaft / Wohnung und die Erhöhungs-möglichkeiten prüfen
- Klar kommunizieren, dass die Erhöhung der Hypothek für ein Darlehen an LeNa und nicht für eine Renovation des Hauses gedacht ist
- Wenn die Bank bei diesem Modell mitmacht: Hypothek erhöhen
- Gleichzeitig Darlehensvertrag mit LeNa abschliessen: LeNa übernimmt die Kosten für die Errichtung/Erhöhung der Hypothek
- Darlehenszins = Hypothekarzins
- Achtung: das Verlustrisiko bleibt bei den DarlehensgeberInnen / HauseigentümerInnen

Wir begleiten Interessierte gerne bei den Abklärungsgesprächen mit ihrer Bank.

FINANZIERUNG UND VERMIETUNG

Es ist eines der Ziele von LeNa, eine – auch hinsichtlich Einkommen & Vermögen - gut durchmischte Bewohnerschaft zu erreichen. Die Möglichkeit, im LeNa-Haus zu wohnen, soll deshalb nicht nur von den finanziellen Möglichkeiten abhängen.

Wir werden aber die Möglichkeiten für eine Vorreservation prüfen, sobald das Bauprojekt konkreter ist, d.h. sobald auch definitive Grundrisse vorliegen (Herbst 2019). Zudem wird eine noch zu gründende Gruppe oder Kommission Reservations- resp. Vergabekriterien ausarbeiten.

WAS PASSIERT ENDE 2022 MIT MEINEM GELD?

Ich will ins LeNa-Haus einziehen:

Mein Darlehen wird in das für meine Wohnung benötigte Pflichtanteilscheinkapital umgewandelt.

Wie hoch wird das Pflichtanteilscheinkapital?

Das Pflichtanteilscheinkapital errechnet sich aus der Umlage der geschätzten LeNa-Kapitalkosten von 3.2 Mio. auf alle Wohn- und Gewerbeinheiten:

Anteilscheinkapital nach Wohnungsgrösse:

Zimmerzahl	Betrag
1	12'500.00
2	25'000.00
3	37'000.00
4	55'000.00
5	75'000.00
6	92'000.00
9-Zi-Cluster	140'000.00

Bei einer über das Pflichtanteilscheinkapital hinausgehenden Beteiligung gibt es zwei Optionen:

- Ich lasse mir den Restbetrag auszahlen
- Ich lasse den Restbetrag stehen, um damit weniger finanzkräftigen Haushalten/Mitgliedern die Finanzierung einer Wohnung zu ermöglichen.

Ich finde das Projekt toll, will aber nicht ins LeNa-Haus einziehen:

Es gibt zwei resp. drei Optionen:

- Ich lasse mir das Darlehen zurückzahlen
- Ich lasse das Darlehen stehen, um damit weniger finanzkräftigen Haushalten/Mitgliedern die Finanzierung einer Wohnung zu ermöglichen
- Ich lasse das Darlehen stehen, um damit neue LeNa-Projekt zu ermöglichen

WIE SICHER IST MEIN GELD ANGELEGT?

Anteilscheinkapital und etwas weniger ausgeprägt Darlehen sind Risikokapital.

LeNa besitzt zurzeit keine Sicherheiten, fast das gesamte Kapital der Genossenschaft ist in Anteilscheine von wohnen & mehr angelegt.

Die nachfolgenden Szenarien beschreiben, was im schlimmsten Fall von dem in das LeNa-Projekt investierten Geld übrigbleibt. Sie sind aus heutiger Sicht alle sehr unwahrscheinlich.

Probleme bei wohnen&mehr

Wohnen&mehr besitzt die Baurechtspartzele inklusive Gebäude (altes Spitalgebäude und nach Baubeginn auch die Neubauten) als Sicherheit oder Gegenwert. Zuerst werden bei einem Problemfall die auf der Baurechtspartzele mit Pfandrecht eingetragenen Gläubiger gemäss ihrem Rang entschädigt, das Anteilscheinkapital und somit auch das Geld von LeNa kommt erst zum Schluss.

Wir stufen das Risiko, dass wohnen&mehr in bedrohliche Schieflage gerät oder gar Konkurs geht, aber als äusserst gering ein.

Brückenfinanzierung kommt nicht zustande

Wenn wir die notwendigen 2.2 Mio. nicht zusammen bekommen, muss LeNa sich aus dem Projekt zurückziehen. Wohnen&mehr muss einen anderen Bauträger suchen

oder das LeNa-Haus selbst fertig stellen und vermieten. LeNa muss wohnen&mehr die in der Kooperationsvereinbarung festgelegte Entschädigung (je nach Zeitpunkt 0.35 – 0.6 Mio.) bezahlen.

In diesem Fall wären abhängig davon, wieviel LeNa-Kapital bereits verfügbar ist, das Anteilscheinkapital vollständig und die Darlehen zumindest teilweise verloren.

Probleme bei LeNa

Sollte LeNa – wegen internen Konflikten oder wegen unlösbaren Differenzen mit wohnen&mehr - aus dem Projekt aussteigen, gibt es zwei Szenarien:

- Eine Abspaltung von LeNa oder eine andere Genossenschaft übernimmt das Projekt und zahlt die LeNa-Mitglieder aus, die nicht mehr mitmachen wollen. In diesem Fall wären die Darlehen gedeckt, das Anteilscheinkapital teilweise verloren, da die aufgelaufenen Projektierungskosten von LeNa einen Teil des Kapitals aufgebraucht haben.

- LeNa zieht sich ganz aus dem Projekt zurück, wohnen&mehr muss einen anderen Bauträger suchen oder das LeNa-Haus selbst fertig stellen und vermieten. In diesem Fall zahlt LeNa wohnen&mehr die in der Kooperationsvereinbarung festgelegte Entschädigung (nach Baubeginn 1 Mio. CHF). Das Anteilscheinkapital wäre vollständig, die Darlehen wären teilweise verloren.