Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 73 (1998)

Heft: 3

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 02.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Diese Seite wird betreut
von Dr. iur. Salome Zimmermann Oertli

Schriftliche Anfragen an:
SVW
Rechtsdienst
Bucheggstrasse 109
8057 Zürich

Telefonische Auskünfte: 01/362 42 40
Mo 9–11 Uhr, Do 9–11 Uhr

Recht

Pensionskassengelder als Anteilscheinkapital

Da Genossenschaften, die neu bauen, über immer mehr Eigenkapital verfügen und damit auch von ihren Mitgliedern höhere Genossenschaftsanteile verlangen müssen, hat die Finanzierung mit Geld aus der 2. Säule heute stark an Bedeutung gewonnen. So bezahlen beispielsweise in der Genossenschaft Wohnsinn in Horgen, deren Wohnungen – meist Familienwohnungen 1 – im Frühling bezogen werden, die meisten Mieter/innen ihre Pflichtanteile mit Pensionskassengeldern: Für eine Vierzimmerwohnung wird ein Anteilkapital von Fr. 20000.– verlangt.

Vorbezug aktueller denn je

Die meisten Vorsorgeeinrichtungen verfügen heute über Merkblätter, die Vorgehen und Konsequenzen bei Vorbezügen für die Immobilien-Finanzierung erklären. Leider sind viele dieser Merkblätter auf den Erwerb von Wohneigentum und nicht von Anteilscheinen ausgerichtet, und die Mitglieder von Genossenschaften müssen die für sie relevanten Punkte mühsam heraussuchen. Wichtig ist, dass für den Erwerb von Anteilscheinen auch Beträge unter Fr. 20000.–, dem Minimum für den Erwerb von Wohneigentum, bezogen werden können.

Die Genossenschaft muss ein Reglement[1] erlassen, in dem sie die wichtigsten Fragen zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen durch Mittel der 2. Säule regelt. Aufgrund des Wortlautes der Wohneigentumsförderungsverordnung (Art. 16 Abs. 1 WEFV) sind Bestimmungen darüber in den Statuten, wie sie in unseren Musterstatuten enthalten sind (Art. 14 Abs. 1 und Art. 21 Abs. 2 der revidierten Fassung) nicht notwendig, doch erachten wir deren Erlass als sinnvoll.

Auf der Rechtseite des wohnen 11/96 wurde der Vorbezug eingehend erläutert. Die dortigen Anforderungen sind nach wie vor gültig und lassen sich so zusammenfassen:

- Grundlage in Genossenschaftsstatuten oder -reglement.
- Gesuch des/der Versicherten an die Vorsorgeeinrichtung
- Unterschrift des Ehegatten
- Unterzeichneter Mietvertrag über eine selbstgenutzte Wohnung
- Schriftliche Bestätigung über die Höhe des Anteilscheinkapitals zuhanden der Vorsorgeeinrichtung
- Leistung eines Mietzinsdepots seitens der Mieter

Wichtige Einzelfragen

Da es sich bei Pensionskassengeldern um gebundene Einlagen handelt, verliert die Genossenschaft eine wichtige Sicherheit gegenüber ihren Mieter/innen. Sie kann ihre Ansprüche bei einem Auszug nicht mit diesem Kapital verrechnen. Deshalb ist in diesem Fall eine Mieterkaution nach Art. 257e OR zu verlangen und auf einem Sparkonto bei einer Bank anzulegen (vgl. wohnen 2/98). Handelt es sich um kleinere Anteilscheinbeträge von etwa 5000 Franken, lohnt sich der Aufwand also nicht.

Grundsätzlich ist die Genossenschaft verpflichtet, die entsprechenden Anteilscheine bei der Vorsorgeeinrichtung zu hinterlegen (Art. 16 Abs. 3 der WEFV). Die Bestimmung ist in zweierlei Hinsicht etwas verunglückt: Zum einen ist der Anteilschein kein Wertpapier, sondern lediglich eine Quittung, bietet der Vorsorgeeinrichtung also keine zusätzliche Sicherheit. Zum andern gehen immer mehr Genossenschaften – mit Recht – dazu über, keine Anteilscheine mehr auszustellen. Die Vorsorgeeinrichtungen geben sich im letzteren Fall mit einer Bestätigung der Genossenschaft zufrieden, dass sie von der Vorsorgeeinrichtung den Betrag Y zur Liberierung der Genossenschaftsanteile von Mitglied X erhalten hat und sich verpflichtet, diesen Betrag bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft bzw. einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger, bei der das Mitglied eine Wohnung selber benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge zurückzuerstatten.[2] Einige Vorsorgeeinrichtungen verlangen zusätzlich, dass in den Statuten ausdrücklich festgehalten ist, dass keine Anteilscheine ausgegeben werden. In diesem Fall empfehlen wir, gelegentlich die (im Baustein enthaltene) Fassung von Art. 13 Abs. 5 der Musterstatuten in die Statuten aufzunehmen.

Schwierigkeiten ergeben sich weiter dort, wo das Mitglied erst auf Ende des dem Auszug folgenden Geschäftsjahres aus der Genossenschaft austreten kann. Verlässt es die Wohnung beispielsweise Ende März, müsste es noch drei Viertel Jahre warten, bis die neue Genossenschaft bzw. die Vorsorgeeinrichtung zu ihrem Geld kommt. Obwohl solche Statutenbestimmungen nicht dem Wortlaut von Art. 16 Abs. 1 WEFV widersprechen, sind wir der Auffassung, dass sie im Widerspruch zum Sinn der Verordnung stehen, die nur von den Versicherten selbst genutzten Wohnraum finanzieren will. Aus diesem Grund empfehlen wir, für die Rückerstattung oder Weiterleitung des Genossenschaftskapitals nach Möglichkeit auf das Datum der Beendigung des Mietvertrages abzustellen.

Zu Unsicherheiten kommt es ab und zu, wenn das Mitglied die Pensionskasse wechselt: Dies betrifft aber die Genossenschaft nur insoweit, als sie in Zukunft das Kapital beim Auszug des Mitglieds an die neue Vorsorgeeinrichtung überweisen müsste; es ist Sache der alten Vorsorgeeinrichtung, die Genossenschaft über den Wechsel zu informieren.

[1] Merkblatt Nr. 31 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW

[2] Ab April ist ein entsprechender Musterbrief bei der Geschäftsstelle des SVW erhältlich.