

Zeitschrift: Wohnen
Band: 74 (1999)
Heft: 2: Schwere Presslufthämmmer zerteilen die Trümmer der alten Siedlung.
An ihrer Stelle wächst jetzt ein Neubau in den Winterhimmel

Artikel: Vom eigenen...zum Fremdkapital
Autor: Zimmermann, Salome
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-106701>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.10.2024

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

VOM EIGENEN...

Mitglieder von Wohnbaugenossenschaften zahlen nicht nur einen Mietzins. Sie sind auch verpflichtet, der Genossenschaft in anderer Form Geld zur Verfügung zu stellen: als Anteilkapital oder als Darlehen.



FOTO: EX-PRESS

...ZUM FREMDKAPITAL

SALOME ZIMMERMANN

Mit der Übernahme von Genossenschaftsanteilen beteiligt sich das Mitglied am Kapital seiner Genossenschaft. Vereinzelt verlangen Statuten nur die Übernahme eines einzigen Anteilscheines (Mindestanteil, oft auch Pflichtanteil genannt); die meisten jedoch verpflichten jene Mitglieder, die eine Wohnung mieten, zu mehr finanziellem Engagement (in der Regel Pflichtanteile genannt). Die konkrete Anzahl legt in der Regel der Vorstand fest, der sich dabei nach dem Finanzierungsbedarf für die Wohnungen richtet, letztlich also nach deren Kosten und Grösse.¹ In manchen Genossenschaften können freiwillig weitere Anteilscheine gezeichnet werden (sog. freiwillige Anteile).

Zins ist Dividende

Der Nennwert der Anteilscheine muss in den Statuten festgelegt sein. Er beträgt in der Regel ein Vielfaches von hundert. Zulässig sind auch unterschiedliche Nennwertkategorien (z.B. 300 oder 1000 Franken).

Die Generalversammlung entscheidet darüber, ob die Anteile verzinst werden und zu welchem Zinssatz, wobei Obligationenrecht und Stempelsteuergesetz Höchstgrenzen für die Verzinsung festlegen.² Genau genommen handelt es sich um eine Dividende und nicht um eine Verzinsung – deshalb ist ein ausgewiesener Reingewinn Voraussetzung für eine Verzinsung, weshalb diese nur aus dem Reingewinn erfolgen darf.

Den Mindestanteil kann das Mitglied nur dann kündigen, wenn es gleichzeitig aus der

Genossenschaft austritt. Pflichtanteilscheine können nur gekündigt werden, wenn gleichzeitig die Wohnung gekündigt wird. Das austretende Mitglied hat nur dann Anspruch auf Rückzahlung der Anteilscheine, wenn dies die Statuten vorsehen.³ Die Rückzahlung kann durch die Statuten bis drei Jahre nach dem Ausscheiden des Mitglieds aufgeschoben werden.⁴ Kündigungsmöglichkeiten und Rückzahlung freiwilliger Anteile müssen in den Statuten geregelt sein. Zahlt ein Mitglied das Anteilscheinkapital nicht, wird es in einem besonderen Verfahren durch den Vorstand ausgeschlossen. Ein Rekurs gegen diesen Beschluss ist nicht möglich.⁵

Anteilscheinkapital ist rechtlich und wirtschaftlich Eigenkapital. Im Konkurs hätte das Mitglied dafür kein Forderungsrecht, sondern lediglich einen Abfindungsanspruch, wenn alle Gläubiger befriedigt würden.

Darlehen als Eigenkapital

Bei allen Arten von Mitglieder darlehen besteht zwischen der Baugenossenschaft und dem Mitglied ein Darlehensvertrag. Rechtlich gesehen sind Mitglieder darlehen Fremdkapital. Im Konkursfall wäre das Mitglied einem gewöhnlichen Gläubiger gleichgestellt.

Die Banken dagegen betrachten Mitglieder darlehen als Eigenkapital der Genossenschaft. Es spielt für sie keine Rolle, ob das Mitglied, das eine Wohnung bewohnt, mehr Anteilscheinkapital zeichnen oder ein Darlehen gewähren muss.

Pflichtdarlehen müssen in den Grundsätzen in den Statuten vorgesehen sein, weil die

Pflicht, ein Darlehen zu gewähren, eine Mitgliedschaftspflicht ist. Die Statuten haben sich somit über Höhe und Verzinsung von Mieterdarlehen auszusprechen, wobei der Zins auch nicht mehr als die nach Stempelsteuergesetz für Anteilscheine zulässigen 6% betragen darf. Bezahlt ein Mitglied sein Pflichtdarlehen nicht, kann es im gleichen Verfahren ausgeschlossen werden, wie wenn es mit der Bezahlung von Anteilkapital säumig ist.⁶

Depositenkasse bringt Cash

Selbstverständlich kann ein Mitglied der Genossenschaft ein freiwilliges Darlehen gewähren. Hier sind zwei Ausgestaltungen möglich. Darlehen in vorgegebener Höhe (beispielsweise mindestens ein Vielfaches von 5000 Franken) mit fester Laufzeit aufgrund von Standardverträgen, die für alle Mitglieder gleich lauten, ermöglichen der Genossenschaft, den Aufwand tief zu halten und die Fälligkeiten zu planen.⁷ Individuelle Darlehensverträge erlauben es zwar, mit individuellen Konditionen auf den einzelnen Darlehensgeber oder die konkrete Situation einzugehen, doch sind sie weniger übersichtlich und bergen die Gefahr der Bevorzugung bzw. Benachteiligung einzelner Mitglieder.

Die Genossenschaft kann aber auch Einlagen ihrer Mitglieder in einer Depositen- oder Darlehenskasse entgegennehmen.⁸ Die Höhe der Einlagen und Auszahlungen ist hier nicht gesetzlich festgelegt. Deshalb braucht es ein entsprechendes Reglement. Der Zinssatz liegt in der Regel zwischen dem Sparheft- und dem Hypothekenzins. ■

¹ Vgl. Art. 13 Abs. 2 der Musterstatuten

² Art. 859 Abs. 3 OR und Art. 6 Abs. 1 lit. a StG

³ Art. 865 OR

⁴ Art. 864 Abs. 2 und 3 OR

⁵ Art. 867 Abs. 2 und 3 OR

⁶ Art. 267 Abs. 2 und 3 OR

⁷ Vgl. Merkblatt Nr. 26 «Mitglieder-Darlehensvertrag»

⁸ Vgl. Merkblatt Nr. 8 «Die Darlehenskasse der Baugenossenschaft»