

Sicherer Hafen für Spargelder : Darlehenskassen der Baugenossenschaften erleben massiven Geldzufluss

Autor(en): **Zulliger, Jürg**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **85 (2010)**

Heft 12

PDF erstellt am: **17.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-170407>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Darlehenskassen der Baugenossenschaften erleben massiven Geldzufluss

Sicherer Hafen für Spargelder

Zahlreiche Baugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern mit eigenen Darlehens- und Depositenkassen eine attraktive Anlagemöglichkeit. Gerade im Umfeld tiefer Zinsen sind sie eine willkommene Alternative zu Sparkonti der Banken. Doch die Rechnung geht auch für die Genossenschaften auf.



Von Jürg Zulliger

Die Zinsen bewegen sich seit Jahren auf einem absoluten Tiefststand. Wer sein Ersparnis auf einem Bankkonto anlegt, bekommt heutzutage höchstens noch ein Achtel- oder ein Viertelprozent Zins; nur Postfinance mit dem E-Deposito-Konto schneidet etwas besser ab (1,25 Prozent, Stand November). Die Depositen- und Darlehenskassen von Baugenossenschaften sind in diesem Umfeld eine hoch willkommene Alternative: Sie verzinsen die Gelder mit meist 1,5 bis 2,5 Prozent Zins und geniessen einen beträchtlichen Vertrauensbonus. Jedes Mal, wenn die Finanzwelt wieder von Negativmeldungen erschüttert wird – Swissair-Grounding 2001 oder Finanzkrise 2008 –, fliessen die Gelder besonders reichlich. Auch in diesem Jahr hält der Trend an, dass viele Privatpersonen und Anleger immer umfangreichere Mittel in diesen sicheren Hafen steuern (siehe Tabelle). Umgekehrt finanzieren die Genossenschaften mit dem Geld Neubauten und Renovationen im lokalen Umfeld; vielen Leuten erscheinen solche Geschäfte weit ethischer, sicherer und nachhaltiger, als mit den neuesten Produkten der Finanzalchemie zu spekulieren.

Starker Geldzufluss

«Nach der Finanzkrise im Jahr 2008 verzeichneten die Depositenkassen noch einmal einen eindrucklichen Zuwachs an Geldern», stellt Balz Christen vom SVW fest. Bei den 43 Zürcher Genossenschaften, deren Zahlen im Rahmen der SVW-Kostenstatistik 2009 ausgewertet wurden, stellt er eine imposante Zunahme von 46,3 Millionen Franken fest. Mehr als die Hälfte der ausgewerteten Genossenschaften führt eine eigene Darlehens- beziehungsweise Depositenkasse. Eine davon ist die Zürcher Genossenschaft ASIG: «Diese Gelder sind für uns wie eine variable Hypothek», erläutert ASIG-Ge-

schäftsführer Othmar Räbsamen. Der Zins verläuft parallel zum allgemeinen Trend; als Indikator dafür gilt der Referenzzins des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) für Hypotheken, und zwar nach der Regel: Referenzzins minus 0,75 Prozent.

Die Einlagen bei der ASIG werden also derzeit zu 2,25 Prozent verzinst. «Im Vergleich zur durchschnittlichen Verzinsung von Hypotheken immer noch vertretbar», findet Othmar Räbsamen. Als wichtig erachtet er, dass sich ein gemeinnütziger Bauträger damit mehr Optionen für die Finanzierung offen hält. Die ASIG plant zum Beispiel für die nächsten zehn Jahre Investitionen in Höhe von 360 Millionen Franken. Je nach Stand der Depositenkasse wird die Genossenschaft mehr oder weniger Hypotheken aufnehmen.

Wichtig für Finanzierungsmix

Ausserdem sind die Einlagen der Mitglieder eine Absicherung für den Fall, dass sich die Situation auf dem Geldmarkt fundamental ändert. Blenden wir kurz zurück: In der Immobilienkrise in den 1990er-Jahren war es schwierig geworden, überhaupt Mittel für den Wohnungsbau zu bekommen (hohe Zinsen, restriktive Kreditpolitik). Auf diesen Punkt weist Balz Christen vom SVW ebenfalls hin: «Vor noch gar nicht allzu langer Zeit gab es bei weitem nicht diese Fülle an Finanzierungsprodukten auf dem Geldmarkt wie heute.» Jetzt ist die Lage von einer überbordenden Geldversorgung durch die Nationalbank und historisch einmalig tiefen Zinsen geprägt – braucht es die Depositenkassen überhaupt noch? Immerhin fällt auf, dass etliche Finanzchefs von Genossenschaften zwar noch weitere Gelder entgegennehmen, aber nicht mehr die Werbetrömmel dafür rühren. Betrachtet man alle in der Kostenstatistik erfassten Genossenschaften als eine Einheit, so ist die Rechnung für das Jahr 2009 noch aufgegangen: Ohne Einlagen in den Depositenkassen wä-

re der Durchschnittszins für das Fremdkapital von 2,71 auf 2,85 Prozent gestiegen. Umgerechnet auf eine durchschnittliche Genossenschaftswohnung brachte dies eine Einsparung an Zinskosten von 185 Franken pro Wohnung und Jahr.

Das hat vor allem damit zu tun, dass viele Genossenschaften einen Mix von kurz- und längerfristigen Finanzierungstranchen pflegen. Wer noch vor der Kreditkrise 2008 teurere Festhypotheken abgeschlossen hatte, wird das Fremdkapital bei einem etwas höheren durchschnittlichen Zins bewirtschaften. Im direkten Vergleich zu teuer sind die Darlehens- beziehungsweise Depositenkassen aber unter der Annahme, dass ein Bauträger seinen Kapitalbedarf zum überwiegenden Teil über zinsgünstige, kurzfristige Liborhypotheken abdeckt. Doch es ist nur eine Minderheit, die eine solche Strategie fährt – sie gilt als riskanter als ein ausgewogener Mix an Laufzeiten, weil sich der Libor in Phasen des Zinsanstiegs sehr rasch nach oben bewegt.

Win-win-Situation

Die vielen Vorteile einer Depositenkasse sind aus der Sicht von Balz Christen unbestritten: «Gerade wer seine Finanzierung eher etwas vorsichtig ausrichtet, profitiert daher für alle Genossenschaften ab einer Grösse von 200 bis 300 Wohnungen.» Nebst der Zinsreduktion falle der Vorteil der emotionalen Bindung der Mitglieder ins Gewicht. In der Bilanz sind die Gelder der Mitglieder beziehungsweise Mieter oder anderer Einleger formal zwar als Fremdkapital aufzuführen. Doch die Banken anerkennen die Einlagen in der Regel als Eigenkapital, womit die Genossenschaften ihre Eigenkapitalbasis stärken. Der SVW erteilt den Rat, die Darlehenskasse in den Statuten der Genossenschaft zu erwähnen und die Einzelheiten dazu in einem Reglement festzulegen. Weil sich die Verhältnisse

Depositenkassen von Baugenossenschaften (Auswahl), Angaben in Millionen CHF

Bauträger	ASIG	ABZ	FGZ	ABL	Gewo	BEP
Stand Depositen Ende 2009	65,7	155,2	67,4	127,6	6,4	33,5
Stand per Ende Oktober 2010	69,6	165,6	68,2	133	7,3	36,1
Zunahme in Prozent	5,9	6,7	1,2	4,2	14	7,8
Zins	2,25	2*	1,75	2**	2***	2,25

Angaben per Ende Oktober 2010

* Zinssatz Depositen Standard Plus für Mitglieder, je nach Produkt und Laufzeit auch 2,125%

** 2% für Laufzeit 2 und 3 Jahre, längere Laufzeiten bis 2,625%

*** Die Gewo führt keine Depositenkasse, sondern schliesst mit Mitgliedern Darlehensverträge mit 2 bis 6 Jahren Laufzeit ab: 2% bei 2 Jahren, maximal 3% Zins bei 6 Jahren.

auf dem Geldmarkt rasch ändern können, sollte sich die Genossenschaft eine gewisse Flexibilität offen lassen (unter Umständen muss sie die Möglichkeit haben, weitere Einlagen einzustellen oder einzuschränken).

Nach dem aktuellen Stand des Bankengesetzes und der Bankenverordnung unterstehen solche Einlagen unter bestimmten Voraussetzungen nicht dem Bankengesetz und bedürfen somit auch keiner Bankbewilligung. Während früher der Kreis der Einleger enger umrissen war (nur Mitglieder, aktive und pensionierte Mitarbeitende), stehen solche Einlagen heute jedermann offen. Entscheidend ist lediglich, dass es sich um eine Stiftung, einen Verein oder eine Genossenschaft handelt, die nicht im Finanzbereich tätig ist und einen ideellen Zweck oder die gemeinsame Selbsthilfe verfolgt. Eine weitere wichtige Voraussetzung ist die Bestimmung, dass für alle Einlagen eine Laufzeit von mindestens sechs Monaten einzuhalten ist. Die Genossenschaft darf sich weder als Bank oder Sparkasse bezeichnen noch in den Unterlagen den Begriff «sparen» verwenden.

Wie sicher sind Einlagen?

Umgekehrt müssen sich die Einlegerinnen und Einleger im Klaren darüber sein, dass die Sicherheiten für sie nicht die gleichen sind wie bei einer Bank. Während Bankkunden heute in den Genuss eines Einleger-schutzes in Höhe von 100 000 Franken kom-

men, gibt es bei einer Genossenschaft keine solche Garantie. Im Konkursfall sind die Einlagen natürlich weniger sicher als etwa die Darlehen einer Bank an die Genossenschaft – während Hypothekarbanken mit Grundpfandsicherheiten privilegierte Forderungen erheben können, steht den Einlegern der Depositenkasse lediglich eine nicht privilegierte Forderung gegenüber der Konkursmasse zu. Als zusätzliche Sicherheit ist es denkbar, dass die Genossenschaft unbelastete Grundpfandtitel auf ihren Liegenschaften bereithält; in der Praxis sind solche Sicherstellungen aber eher die Ausnahme.


Obwohl Konkurse von Baugenossenschaften in den letzten 30 Jahren extrem selten waren, sollten sich Einlegerinnen und Einleger vergewissern, ob ihnen die Gelder ausreichend gesichert scheinen. Ein guter Indikator dafür ist der Verschuldungsgrad, also das Verhältnis von Eigen- und Fremdkapital. Bei Baugenossenschaften zieht man dazu normalerweise den Wert der Liegenschaften in den Büchern oder noch besser den Ertragswert bei. In vielen Fällen älterer und grösserer Bauträger bewegt sich dieses Verhältnis in einem Rahmen von 50 oder 60 Prozent, was als sehr sicher beurteilt werden kann. Hier gilt die Regel: Je tiefer die Belehnung mit Fremdkapital, umso sicherer die Einlage. Im Sinne des Vorsichtsprinzips und zum Zweck der Diversifikation sollten Einlegerinnen und Einleger ihr Vermögen dennoch nicht einem einzigen Part-

ner anvertrauen und einen Teil des Geldes anderweitig anlegen.

Freiwillige Kontrolle

Rechtlich gesehen ist die Genossenschaft als Empfängerin der Einlagen nicht verpflichtet, Nachforschungen über die Herkunft der Mittel anzustellen. Bereits im Jahr 1999 hat die damalige Kontrollstelle für die Bekämpfung der Geldwäscherei entschieden, dass die besonderen Sorgfalts- und Kontrollpflichten für Genossenschaften mit einer Darlehenskasse nicht gelten. Voraussetzung dafür ist unter anderem, dass sich die Genossenschaft an das SVW-Musterreglement für Darlehenskassen hält und die Einzahlungen auf einem Post- oder Bankkonto entgegennimmt, das auf ihren Namen lautet.

Darüber hinaus ist es dem Ermessen der Genossenschaft überlassen, ob und inwiefern sie Rechenschaft und Auskünfte verlangt. Othmar Räbsamen von der ASIG sagt dazu: «Ethische Überlegungen sind für uns mit ein Grund dafür, dass wir Einlagen exklusiv unseren Mitgliedern anbieten.» Weiter gilt bei der ASIG der Grundsatz, dass bei grösseren Beträgen ab 20 000 Franken nach der Herkunft des Geldes gefragt wird. Fazit: Wirklich nachhaltig sind die erstellten Gebäude dann, wenn auch der ganze Geldkreislauf dahinter sauber ist.

Weitere Informationen vermittelt das Merkblatt «Darlehenskasse der Genossenschaft» (www.svw.ch). 

Anzeige



Energieeffizienz optimieren und Kosten sparen

Präzises Erfassen und zuverlässiges Abrechnen mittels neuester Technologie für individuelle Verbrauchserfassungen aufgrund von Konzepten und Messsystemen durch unsere Spezialisten.

Kompetenz durch langjährige Erfahrung



Rapp | Wärmetechnik

Rapp Wärmetechnik AG
Dornacherstrasse 210, 4018 Basel
Tel. +41 61 335 77 44
Fax +41 61 335 77 99
www.rapp.ch, rappwt@rapp.ch

