Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen

Wohnbauträger

**Band:** 79 (2004)

Heft: 4

Artikel: Fast eine Bank
Autor: Krucker, Daniel

**DOI:** https://doi.org/10.5169/seals-107261

## 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:** 02.11.2025

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

Finanzierung



Viele Baugenossenschaften verbessern mit der Darlehenskasse ihre Eigenkapitalbasis. Weil die Einleger von einem höheren Zinssatz profitieren als bei einer Bank, zahlt sich diese Anlage auch für sie aus. Bisher konnten Genossenschaften aber nur Geld von Mitgliedern sowie den jetzigen und pensionierten ArbeitnehmerInnen entgegennehmen. Seit dem 1. Dezember 2003 ist das nicht mehr so.

VON DANIEL KRUCKER ■ Aus der Kostenstatistik der Zürcher Baugenossenschaften (Rechnungsjahr 2002) geht hervor, dass über die Hälfte der 40 erfassten Baugenossenschaften eine Darlehenskasse führt. Genaue Erhebungen aus den übrigen Sektionen gibt es nicht. Der SVW geht aber davon aus, dass es grössere regionale Unterschiede gibt. Sind in Zürich Darlehenskassen weit verbreitet, werden sie zum Beispiel in der Nordwestschweiz oder der Romandie kaum geführt. Der Anteil der Gelder aus den Darlehenskassen an der Bilanzsumme scheint ebenfalls recht unterschiedlich. Es gibt einzelne Genossenschaften, die schon seit Jahrzehnten bis zu 50 Prozent mit diesem günstigen Finanzierungsinstrument arbeiten. Wenig erstaunlich, dass diese Genossenschaften zeitweilig mit zu viel Geld in der Kasse «zu kämpfen haben».

Für eine Genossenschaft ist die Darlehenskasse interessant, weil diese Darlehen billiger sind als die entsprechende Kapitalbeschaffung auf dem freien Markt. Die Mitglieder ihrerseits erhalten für ihre Einlagen einen etwas höheren Zinssatz, als ihn die Banken anbieten. «Durch die Darlehenskasse wird die zentrale Tätigkeit der Genossenschaft, das Erstellen und Verwalten von Wohnraum, finanziert», erklärt das SVW-Merkblatt zur Darlehenskasse von Baugenossenschaften (siehe Kasten). Jeder Genossenschaft steht es prinzipiell offen, eine Darlehenskasse führen. Dazu bedarf es wie

bei der Aufnahme von Hypotheken keiner besonderen statutarischen Grundlagen. Trotzdem empfiehlt der Rechtsdienst des SVW, die Darlehenskasse in den Statuten zu erwähnen. Mit diesem demokratischen Entscheid lassen sich spätere Diskussionen vermeiden. Wichtig ist, dass die Darlehenskasse nicht als separate juristische Person geführt wird. Dann wäre nämlich eine Bankbewilligung notwendig.

WIE SICHER SIND DARLEHENSKASSEN? Mitglieder, die ihr Erspartes in Darlehenskassen einzahlen, gehen insbesondere bei Genossenschaften, die über die Jahre oder Jahrzehnte eine gesunde Eigenkapitalquote erreicht haben, ein verhältnismässig geringes Risiko ein. Die Finanzverantwortliche beim SVW, Brigitte Dutli, sieht demgegenüber ernsthafte Probleme bei kleinen oder jungen Genossenschaften. Wenn solche Baugenossenschaften plötzlich höhere Beträge zurückzahlen müssen, aber über eine ungenügende Eigenkapitalbasis verfügen oder die Darlehen nicht anderweitig ersetzen können (z.B. durch Aufstockung der Hypotheken), ist das Risiko gross, das Geld zu verlieren. Sie empfiehlt deshalb allen Genossenschaften, die eine Darlehenskasse einführen wollen, ein kurzes Beratungsgespräch.

Tatsache ist auch, dass die Einlagen der GenossenschafterInnen im Gegensatz zum Sparguthaben bei Banken keinen besonderen Schutz geniessen. Im Falle eines Konkurses stünden die Geldgeber trotz Forderungsrecht gegenüber der Konkursmasse eher schlecht da. Denn es handelt sich dabei um kein privilegiertes Forderungsrecht. Somit stehen die Chancen auch in diesem Fall nicht gut, das Geld wieder zu erlangen. Eine gewisse Sicherheit kann die Genossenschaft bieten, indem sie unbelastete Grundpfandtitel auf ihren Liegenschaften zur Verfügung hält.

ÖFFNUNG FÜR DAS PUBLIKUM. Mit der Änderung der Bankenverordnung vom 12. November 2003 können nunmehr alle Personen Einlagen bei Vereinen, Stiftungen oder Genossenschaften machen. Voraussetzung dafür ist, dass diese Institutionen «einen ideellen Zweck oder die gemeinsame Selbsthilfe verfolgen und in keiner Weise im Finanzbereich tätig sind» (Merkblatt SVW, siehe Kasten).

Damit erweitert sich der Kreis der potenziellen Anleger um ein Vielfaches, waren früher doch nur die Mitglieder, die Angestellten sowie pensionierte MitarbeiterInnen berechtigt, Geld in die Darlehenskasse zu zahlen. Dass sich die Genossenschaften nun aktiv um neues Geld Dritter bemühen, ist allerdings eher unwahrscheinlich. Doch dank der Gesetzesänderung können sie zum Beispiel Konten für die Kinder ihrer Mitglieder anlegen, was früher nicht erlaubt war.

Das überarbeitete Merkblatt Nr. 8 «Die Darlehenskasse der Baugenossenschaften» (mit Muster-reglement) kann zum Preis von zehn Franken beim SVW bestellt werden. In der Fachpublikationsreihe ist ebenso ein Musterdarlehensvertrag für Mitglieder erhältlich (zwei Franken pro Stück). Telefon o1 362 42 40 oder direkt online über

Die Unterlagen können bestellt werden unter www.svw.ch/fachverlag/uebersicht.

AUFGEPASST VOR ALLZU HOHEN UND KLEINEN

BETRÄGEN. Die Darlehenskassen von Baugenossenschaften fallen nicht unter das Geldwäschereigesetz. Die von der Kontrollstelle für die Bekämpfung der Geldwäscherei aufgestellten Sorgfalts- und Kontrollpflichten gelten für sie nicht. Gleichwohl müssen die verantwortlichen MitarbeiterInnen bei Einzahlungen den gesunden Menschenverstand walten lassen. Es ist Vorsicht geboten, wenn jemand beispielsweise 150 000 Franken in die Kasse einbringen will. Dem SVW-Rechtsdienst sind zwei, drei Fälle von möglicher Geldwäsche im Zusammenhang mit Darlehenskassen bekannt. Auch wenn sie nicht direkt wegen Geldwäscherei belangt werden können, riskieren Baugenossenschaften, dass sie sich der Gehilfenschaft zu dieser schuldig machen. Nicht im Zusammenhang

mit der Geldwäscherei freilich stehen kleine Beträge. Die Führung einer Darlehenskasse bedeutet für Baugenossenschaften einen grösseren administrativen Aufwand und somit auch Kosten. Deshalb ist es ratsam, für die Kontoeröffnung eine Mindestsumme festzulegen. Den Anlegern muss klar sein, dass es sich hierbei nicht um Konten handelt, über

die zahllose Transaktionen abgewickelt werden. Wer eine Darlehenskasse führt, bietet seinen «Kunden» einen attraktiven Zusatznutzen zur Mitgliedschaft. Beide Seiten profitieren von vorteilhaften Bedingungen. Und nicht zu unterschätzen ist die zusätzliche Bindung zur Genossenschaft, die eine solche Beziehung mit sich bringt.

Anzeige

DIE SPEZIALISTEN F†R UMBAU UND RENOVATION

# Bausubstanz. Relevanz. Neuer Glanz.

Umbauen und Renovieren heisst komplexe Aufgaben meistern. Hier sind Spezialisten gefragt. Nur mit klugen Lšsungen kann die Wirtschaftlichkeit dauerhaft gesichert werden. Wenn Sie Ÿber Mehrwert statt Werterhaltung sprechen wollen, sind Sie bei uns an der richtigen Adresse.

**ORTOBAU Telefon: 01 316 14 14** 





GENERALUNTERNEHMUNG AG

DIE SPEZIALISTEN FÜR WOHNBAU & RENOVATION

www.ortobau.ch