



## Merklblatt Anteilkapital

Wer in eine Wohnung der VITASANA Baugenossenschaft einzieht, muss Genossenschafter werden und Anteilscheine zeichnen und einzahlen. Je nach Wohnungsgrösse betragen diese 5'000 bis 21'000 Franken, was in etwa einer Halbjahresmiete entspricht. Dieses Geld erhält er bei Auszug zurück, wenn alle Verpflichtungen aus der Wohnungsabgabe erfüllt sind.

Das Anteilkapital verwendet die VITASANA Baugenossenschaft als Eigenmittel, um sich teil zu finanzieren und für eine stärkere Position gegenüber den Banken. Unter anderem durch diese Eigenmittel aus Anteilkapital ist die Genossenschaft in der Lage, die Wohnungspreise im Marktvergleich sehr günstig zu halten.

Für den neuen Genossenschafter stellen sich manchmal ein paar praktische Fragen, die im Nachfolgenden kurz erläutert werden sollen.

### **Erhalte ich nach meiner Einzahlung Anteilscheinzertifikate?**

Bis 1997 wurden Anteilscheinzertifikate ausgestellt, die wie Wertpapiere aussahen. Trotzdem konnten viele diese am Ende des Mietverhältnisses nicht mehr finden und es mussten Annullationserklärungen ausgestellt werden. Deswegen und weil solche Papiere im Zeitalter der EDV auch wenig Sinn machen, wurden sie abgeschafft. Jeder Genossenschafter hat für die Einzahlung einen Post- oder Bankbeleg. Ihr Anteilkapital wird bei uns in elektronischer Form (Anteilscheinkonto) geführt.

Es kann jederzeit eine Bestätigung über das eingezahlte Anteilkapital von uns ausgestellt werden (Auszug Anteilscheinkonto). Diese wird manchmal auch von den Sozial- oder Steuerbehörden verlangt. Das Anteilkapital gehört steuerlich natürlich zu Ihrem Vermögen.

### **Warum verzinst die VITASANA Baugenossenschaft das Anteilkapital nicht?**

Einige Genossenschaften verzinsen das Anteilkapital, andere nicht. Bei der VITASANA Baugenossenschaft wird das Anteilkapital gemäss Art. 17 unserer Statuten nicht verzinst.

Was aber spricht für oder gegen eine Verzinsung? Dafür spricht, dass der Genossenschafter scheinbar ein Entgelt erhält für sein Kapital. Dagegen aber sprechen viele Gründe:

- Die VITASANA Baugenossenschaft müsste den für die Verzinsung nötigen Gewinn zuerst "erarbeiten", sprich entsprechend die Mieten erhöhen. Das heisst, was dem Genossenschafter gegeben wird, wird im zuvor durch die erhöhte Miete aus dem Sack gezogen. Dabei bleibt es aber nicht.
- Die VITASANA Baugenossenschaft müsste diesen erhöhten Gewinn vor der Auszahlung noch versteuern.
- Diesen Zins ebenfalls als Einkommen versteuern müsste der Genossenschafter.
- Netto wäre also sowohl für die Genossenschaft wie für den Genossenschafter die Verzinsung ein Verlustgeschäft.
- Als Kompensation werden unverschuldete Kleinreparaturen nicht verrechnet.



### **Kann ich das Anteilkapital abzahlen?**

Früher war es möglich, die Anteilscheine in sehr kleinen Beträgen "abzustottern". Seit dem Freizügigkeitsgesetz von 1995 wird die Abzahlung nicht mehr bewilligt, da bei den meisten Personen die Möglichkeit besteht, das Geld von der Pensionskasse zu beziehen (siehe nachstehend). Das Anteilkapital ist ein Monat vor Einzug fällig (andere Regelung bei Erstbezug eines Neubaus). Ausnahmsweise und auf Gesuch hin kann die Hälfte dann bezahlt werden und die andere Hälfte einige Monate später (z.B. wenn noch auf die Auszahlung des Depots des bisherigen Vermieters resp. der Anteilscheine der bisherigen Genossenschaft gewartet wird).

### **Wie funktioniert die Finanzierung des Anteilkapitals über die Pensionskasse?**

Seit 1995 existiert das Freizügigkeitsgesetz, wonach das bei der Pensionskasse angesparte Geld unter Auflagen für Wohneigentum bezogen werden kann. Unter Wohneigentum im weiteren Sinne fallen auch Anteilscheine einer Wohnbaugenossenschaft. Dafür existiert in diesem Gesetz extra ein Artikel, wonach für solche Anteilscheine auch Beträge unter 20'000 Franken bezogen werden können.

Ihre Pensionskasse weiss Bescheid über die dazu notwendigen Formalitäten. Wenn Sie die Finanzierung des Anteilkapitals über die Pensionskasse in Betracht ziehen, sollten Sie sich umgehend nach Unterzeichnung des Mietvertrages dort entsprechend erkundigen. Selbstverständlich steht unsere Verwaltung bei Unklarheiten oder für nötige Bestätigungen zur Verfügung.

Wenn Sie die VITASANA Baugenossenschaft verlassen, darf das Geld nicht an Sie persönlich ausgezahlt werden, sondern muss zurückfliessen an die Pensionskasse (ausser Sie sind bereits im AHV-Alter). Dies ist möglich, sobald alle Verpflichtungen erfüllt sind. Eine Übertragung von einer Baugenossenschaft an eine andere ist unter bestimmten Umständen ebenfalls möglich.

### **Wie sicher ist mein Anteilkapital?**

Die VITASANA Baugenossenschaft haftet mit ihrem ganzen Liegenschaftenbestand für alle Verpflichtungen gegenüber Gläubigern (Banken, Depositären, Genossenschaftern). Wenn auch die Genossenschafter in dieser Reihenfolge als "Eigentümer" als letzte kommen, ist das Anteilkapital dennoch sehr sicher, weil der reale Wert der Liegenschaften (inkl. allem Land) die Schulden sehr deutlich übersteigt.

### **Bekomme ich bei meinem Austritt mehr als den Nominalwert?**

Die Rückzahlung erfolgt gemäss Art. 18.3 unserer Statuten im Normalfall resp. maximal zum Nominalwert. Es ist nicht der Sinn einer Baugenossenschaft, den Genossenschaftern zu einem Kapitalgewinn zu verhelfen, sondern günstigen Wohnraum anzubieten und allfällige Überschüsse in die Liegenschaften zu investieren. Deshalb erfahren die Anteilscheine auch keine Wertsteigerung.

Die Auszahlung erfolgt nach Wohnungsabgabe so schnell wie möglich, wobei Schäden an der Wohnung, die zu Lasten des ausziehenden Mieters gehen, verrechnet werden, und je nachdem noch auf die entsprechenden Rechnungen gewartet werden muss.

Zürich, im August 2019

VITASANA Baugenossenschaft

Die Verwaltung