

Neuregelung Anteilkapital, Einführung eines Gewo-Kontos

Beilage zu Traktandum 6

1. Ausgangslage

1.1 Eigenkapital = finanzielles Fundament der Gewo

Das **genossenschaftliche Anteilkapital** gehört zum so genannten **Eigenkapital (EK)** und bildet das finanzielle Fundament der Gewo Züri Ost. Der Anteil des EK an der gesamten Bilanzsumme ist ein zentrales Element für die Bewertung der Bonität (Kreditfähigkeit) und ist damit auch massgebend für die Konditionen zu denen Hypothekarkredite gewährt werden. Das Anteilkapital der Gewo gliedert sich heute folgendermassen:

Was	Bemerkungen	Verzinsung	Bilanz per 31.12.2015 CHF
Stammanteile	Begründung der Mitgliedschaft	Nein	152'000
Mieteranteile	Kapitalbeteiligungsquote entsprechend dem Anlagewert des Mietobjekts	Nein	5'508'000
Förderanteile	Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau (Gemeinden wie auch Private)	Nein	700'250
Investitionsanteile	Freie Beteiligung in CHF 10'000er-Schritten	2,75% gemäss GV-Beschluss 2015	4'640'000

1.2 Mieteranteile

a. Geltende Regelungen

Die Höhe der zu zeichnenden Anteile ergibt sich aus Art. 14 der Statuten. Mit dem Abschluss eines Mietvertrags und Zeichnung von Anteilscheinen wird gleichzeitig die Mitgliedschaft der Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost erworben. Neben der Zeichnung eines Stammanteils von CHF 100 je Hauptmietpartei sind Mieteranteile in der Höhe von etwa 4% des anteiligen Anlagewerts des Mietobjekts zu zeichnen. Je nach Grösse des Mietobjekts sind zwischen CHF 8'000 und bis zu CHF 30'000 einzulegen. Diese Beträge werden aktuell nicht verzinst.

b. Uneinheitliche Handhabung der Einlagen bei den Mieteranteilen

Die heutige Gewo entstand aus der Fusion verschiedener Wohnbaugenossenschaften, einer ganzen Reihe im Zuge der Zeit einzeln erworbenen Liegenschaften sowie den in eigener Regie neu erstellten Siedlungen und ist zu einer mittelgrossen Genossenschaft herangewachsen. Insbesondere gegenüber den infolge Fusion oder Zukauf entsprechender Liegenschaften neu zur Gewo hinzu gestossenen Genossenschafter/innen wurde die Pflicht zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen sehr unterschiedlich gehandhabt. Teilweise wurde gänzlich darauf verzichtet, teilweise erfolgte die Berechnung aufgrund unterschiedlicher Formeln. Bei der 2014 neu erstellten Siedlung Widenbüel in Mönchaltorf stellte die betragsmässige Höhe des zu zeichnenden Anteilkapitals eine zu hohe Hürde dar, weshalb zwecks Vermeidung von Leerständen die Einlagepflicht nicht im vollen Umfang geltend gemacht wurde. Im Ergebnis weisen heute fast alle Mietverhältnisse von den Statuten teilweise erheblich abweichende Einlagebeträge auf, sowohl über wie auch unter dem errechneten SOLL-Wert.

c. Handlungsbedarf

Im Grundsatz ist die Einlageverpflichtung einheitlich zu handhaben. Ausnahmen bedürfen einer besonderen Begründung und vertraglichen Regelung, denn sie tangieren das genossenschaftliche Gleichbehandlungsprinzip und schmälern die Eigenkapitalquote der Gewo.

1.3 Investitionsanteile und Genossenschafterdarlehen

Bereits seit vielen Jahren besteht gemäss Art 14 der Statuten die Möglichkeit, **verzinsten Investitionsanteile** zu zeichnen oder gemäss Art. 18 der Statuten der Gewo, **verzinsten langjährige Genossenschafterdarlehen** (Fremdkapital) zu gewähren. Wir erkennen darin vielfach eine grosse Identifikation mit der Gewo und genossenschaftlichen Grundwerten, aber auch, dass die heutige Zinssituation und die für kleine und mittelgrosse Sparguthaben sehr beschränkten Anlagemöglichkeiten wichtige Faktoren sind. Eine gute Sache für die Gewo sowie die Inves-

toren. Die Darlehensverträge werden auf zwei bis sechs Jahre abgeschlossen. Diese Darlehen haben heute ein Volumen von rund CHF 5 Mio. erreicht. Auslaufende Verträge werden sehr oft nahtlos oder mit verhältnismässig geringen Änderungen bei der Laufzeit oder der Betragshöhe verlängert.

2. Neuregelung Anteilkapital, namentlich der Mieteranteile

2.1 Zielsetzung

Den vorangehenden Überlegungen folgend hat sich der Vorstand entschlossen, eine Neustrukturierung des Eigenkapitals wie auch des Fremdkapitals mit folgenden Zielen in Angriff zu nehmen:

- Gewährleistung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgebots
- Sicherung einer Eigenkapitalbasis durch Mieteranteile im Umfang von ca. 4% der gesamten Anlagewerte
- Gewährleistung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgebots
- Sicherung und Ausbau des Angebots einer Anlagemöglichkeit bei der Gewo (Investitionsanteile sowie Darlehen)
- Vereinfachung des Zahlungsverkehrs zwischen den Genossenschaftlern/innen und der Gewo (Gewo-Konto)
- Treffen einer Härtefallregelung für besondere Situationen
- Berücksichtigung besonderer Verhältnisse am Wohnungsmarkt

2.2 Generelle Anwendung der 4%-Regel für alle ab 1. Juni 2016 abgeschlossenen neuen Mietverträge

Die gemäss Art. 14 Abs. 3 geltende Verpflichtung zur Einlage von 4% des Anlagewerts soll uneingeschränkt für alle neuen, d. h. nach dem Beschluss der Generalversammlung abgeschlossenen Mietverträge gelten.

2.3 Künftig einheitliche minimale Bareinlagen bei den Mieteranteilen

Gemäss den aktuell geltenden Regeln in der Gewo müssen Mieteranteile zumindest in der Höhe von drei Monatsmieten bar eingelegt werden. Der Rest der Mieteranteile kann mit BVG-Mitteln gedeckt werden.

Da zur Deckung von Mietzinsausständen und bei Mieterschäden nicht auf die BVG-Einlagen zurückgegriffen werden kann, sollen künftig bei allen, d. h. auch bei den bestehenden Mietverhältnissen, gemäss nachstehendem Schlüssel minimale Bareinlagen getätigt werden:

Wohnungsgrösse	Minimale Bareinlagen	Mieteranteil total	Einlage Restbetrag
für 1- und 1.5-Zimmerwohnungen	CHF 2'000	4% des Anlagewerts	Empfohlen: Bareinlage
für 2- und 2.5-Zimmerwohnungen	CHF 3'000	vgl. SOLL-Betrag	Alternativ: BVG-Mittel
für 3- und 3.5-Zimmerwohnungen	CHF 4'000	gemäss Mietvertrag Ziff. 4	
für 4- und 4.5-Zimmerwohnungen	CHF 5'000		
für 5- und 5.5-Zimmerwohnungen	CHF 6'000		

Sind nicht genügend Barmittel vorhanden, so soll der darüber hinaus gehende Restbetrag wie folgt eingelegt werden:

- über einen vertraglich vereinbarten Zahlungsplan innerhalb von maximal drei Jahren und einem monatlichen Minimalbetrag von CHF 100 oder
- über den Bezug von Mitteln aus der zweiten Säule bzw. der beruflichen Vorsorge (BVG).¹

Bareinlagen gleichgestellt sind vorbehaltlose Garantierklärungen seitens der Gemeinden.

2.4 Besitzstandswahrung für bestehende Mietverhältnisse

Unter Vorbehalt der vorangehend erläuterten minimalen Bareinlagen schlägt der Vorstand für **bestehende Mietverhältnisse** eine Wahrung des Besitzstandes bezüglich den die Mindesteinlagen übersteigenden Restbetrag vor.

¹ Vorbehältlich einer späteren Verschärfung der heute geltenden gesetzlichen Regelungen betreffend Bezug von Mitteln der beruflichen Vorsorge.

Es wird allerdings von allen Genossenschafter/innen erwartet, dass sie allfällige Fehlbeträge im Sinne der genossenschaftlichen Solidarität gemäss den eigenen Möglichkeiten bei Gelegenheit nachzahlen. Immerhin würden die Mieteranteile künftig verzinst werden. Zuviel einbezahltes Anteilkapital soll zurückerstattet werden, wobei die betreffenden Genossenschafter/innen zu einer Umwandlung in Investitionsanteile, Darlehen oder Einlagen in das neue Gewo-Konto eingeladen würden, welche wie bis anhin verzinst werden.

2.5 Ausnahmen

a. Härtefälle

Individuelle Ausnahmen von der Einzahlungsverpflichtung sollen **in Härtefällen** möglich sein, so beispielsweise bei einem sehr tiefen Einkommen und bescheidenen Vermögensverhältnissen. Eine Dispensation erfordert allerdings die Offenlegung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie ein Gesuch an die Sozialkommission.

b. Marktbedingte Anpassungen

Wie die Erfahrung zeigt, kann es notwendig sein zwecks Vermeidung von Leerständen, den **lokalen Marktverhältnissen** Rechnung zu tragen und die Einlageverpflichtung nicht im vollen Umfang geltend zu machen. Hierfür soll eine Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen.

2.6 Künftige Verzinsung der Mieteranteile

Gemäss der geltenden statutarischen Vorgabe wurden die Mieteranteile bislang nicht verzinst. Dies stiess teilweise auf Unverständnis. Obschon steuerliche Argumente dagegensprechen (die Dividende ist als Einkommen zu versteuern), schlägt der Vorstand vor, die Mieteranteile künftig zu verzinsen. Damit soll namentlich ein Anreiz gesetzt werden, die Mieteranteile in vollem Umfang einzuzahlen. Diese Regelung trägt ferner dem Umstand der heute sehr uneinheitlichen Kapitaleinlagen in einer sehr fairen Weise Rechnung. Der Zinssatz soll auf bis maximal 1% unter dem Referenzzinssatz angesetzt werden, d. h. bei den heutigen Gegebenheiten würde der Vorstand der Generalversammlung eine Verzinsung von 0,75% beantragen.

3. Einführung eines Gewo-Kontos

Die Nachfrage nach sinnvollen Anlagemöglichkeiten, namentlich für kleinere und mittlere Sparguthaben, bildet für die Gewo ein nicht unerhebliches Chancenpotential für eine breit abgestützte Finanzierung. Verschiedentlich wurde der Wunsch geäussert, in Ergänzung zu den bereits bestehenden Darlehensverträgen bei der Gewo auch kleinere Beträge für kürzere Laufzeiten anlegen zu können. Eine ganze Reihe von Darlehensgebern wünscht zudem keine Zinsauszahlung, sondern würde sich diese gerne gutschreiben lassen. Ein ähnliches Bild zeigt sich im Übrigen bei den Nebenkostenabrechnungen. Zwecks Vermeidung allfälliger Nachzahlungen und als Sparguthaben gedacht, ersuchten zahlreiche Genossenschafter/innen um eine Erhöhung ihrer Akontozahlungen.

Dementsprechend schlägt der Vorstand die Einführung eines Gewo-Kontos vor, welche nach dem Vorbild der bei vielen Wohnbaugenossenschaften gebräuchlichen Darlehens- oder Depositenkassen ausgestaltet werden soll. Der Personenkreis soll allerdings auf Genossenschaftsmitglieder der Gewo beschränkt werden.

Die Verzinsung soll durch den Vorstand festgelegt werden und unter dem Zinssatz für Darlehen liegen. Gegenwärtig würde dieser bei 0,5 % angesetzt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorstand geht davon aus, dass sich mit den zusätzlichen Bareinlagen sowie den Verschiebungen zwischen Mieteranteilen, Investitionsanteilen, Darlehen und Gewo-Konto die Kapitalbasis der Gewo kaum verändert bzw. sich durch die Diversifizierung eher noch verbessert. Mit der künftigen Verzinsung der Mieteranteile nehmen die Finanzierungskosten der Gewo nur leicht zu. Bei einem heute realistischen Zinssatz von 0,75% fallen diese im Kontext der gesamten Fremdkapitalkosten von aktuell rund CHF 2,4 Mio. anteilmässig nicht ins Gewicht.

5. Tragbarkeit für die einzelnen Genossenschafter/innen

Der Vorstand geht davon aus, dass mit den vorliegenden Regelungen auch in Härtefällen, so etwa bei Haushalten mit sehr tiefen Einkommen, tragbare Lösungen gefunden werden können.

6. Anpassung der statutarischen Grundlagen – Anträge an die Generalversammlung vom 19. Mai 2016

Die roten Hervorhebungen beziehen sich auf materielle Neuerungen oder begriffliche Präzisierungen. Die Artikel wurden aus systematischen Gründen teilweise neu gegliedert. Neu ist Art. 46.

Art. 14 Verzinsung

- ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der nachstehend aufgeführten Anteile:
 - a) Stammanteile zu CHF 100;
 - b) Mieteranteile zu CHF 500;
 - c) Investitionsanteile zu CHF 10'000;
 - d) Förderanteile zu CHF 50.
- ² Jedes Mitglied muss einen auf seinen Namen lautenden Stammanteil erwerben.
- ³ Für Wohnobjekte müssen ferner Mieteranteile im Umfang von ca. 4% des anteiligen Anlagewerts übernommen werden. Der Vorstand trifft im Übrigen Regelungen namentlich über
 - a) die minimal einzulegenden Barmittel;
 - b) die teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge zu deckenden Einlagen.
- ⁴ Es werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält für seine verzinsten Genossenschaftsanteile jährlich einen Kapital- und Zinsausweis.
- ⁵ Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen, eine Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. Wenn die Genossenschaft ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, kann der Vorstand die Mietenden zur Übernahme weiterer Mieteranteile zu einem Maximalbetrag von CHF 2'000 pro Zimmer des von der Genossenschaft gemieteten Objekts verpflichten (limitierte Nachschusspflicht).

Art. 15 Verzinsung

- ¹ Stammanteile und Förderanteile werden nicht verzinst.
- ² Die Generalversammlung setzt im Rahmen der Vorschriften des Obligationenrechts, allfälliger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen sowie im Rahmen der nachstehenden statuarischen Regelungen die Verzinsung der Mieter- sowie der Investitionsanteile fest. Diese darf den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz nicht übersteigen.
- ³ Unter Berücksichtigung von Vermögenslage und Geschäftsgang gelten für die Festlegung der Verzinsung folgende Leitlinien:
 - a) Mieteranteile: maximal 1% unter dem jeweils geltenden Referenzzinssatz;
 - b) Investitionsanteile: angestrebt wird eine Verzinsung von mindestens 2%.

Art. 18 Darlehen und Gewo-Konto

- ¹ Für ihre Finanzierung kann die Genossenschaft Darlehen oder Einlagen auf das Gewo-Konto entgegennehmen.
- ² Darlehensgeber/innen und Einleger/innen sind Genossenschafter/innen.
- ³ Wird das Genossenschaftsverhältnis beendet, so wird das Darlehen zur Rückzahlung fällig.
- ⁴ Der Vorstand regelt namentlich die Laufzeiten, Verzinsung und Rückzugsbedingungen in einem Reglement.

Art. 46 Schluss- und Übergangsbestimmungen zu Art. 14, 15 und 18

- ¹ Für die vor dem 1. Juni 2016 bestehenden Mietverhältnisse gilt die Wahrung des Besitzstandes. Bei einer wesentlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse der betreffenden Genossenschafter/innen bleiben Anpassungen vorbehalten.
- ² In Härtefällen kann die Einzahlungsverpflichtung ganz oder teilweise aufgeschoben werden.
- ³ Bei neuen Mietverhältnissen sind grundsätzlich die errechneten Anteilkapitalien einzulegen.
- ⁴ Bei besonderen Verhältnissen kann der Vorstand je Siedlung abweichende Anteilkapitalquoten festlegen, namentlich um den Erfordernissen des Marktes Rechnung zu tragen.
- ⁵ Der Vorstand setzt die Neuregelungen in Art. 14, 15 und 18 dieser Statuten bis Ende 2018 um.