



Sind Wohnbaugenossenschaften gemeinnützig?

Dr. Martina Ziegerer, Geschäftsleiterin, Stiftung Zewo
Universität Zürich, 10. September 2013

CUREUMhorizonte: Ein Lob dem Profit?

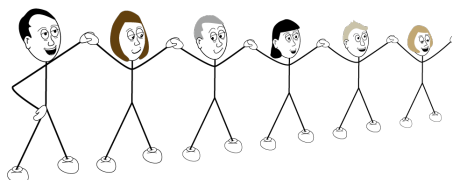
Gesellschaft

Wirtschaft



Markt

3. Sektor



Zivil-Gesellschaft

Staat



Gesetz

Vielfalt



Gemeinnützigkeit

Keine gesetzliche Definition

Wohnrecht: WFG Art. 4 Abs. 3

- Nicht gewinnstrebig
- Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum

Steuerrecht: DBG, Art. 56, Bst g und Bundesgericht

- Allgemeinwohl
- Unwiderruflichkeit der Zweckbindung
- Uneigennützigkeit
- Keine Erwerbs- oder Selbsthilfezwecke



Fokus der Zewo: Hilfswerke



- Spenden sammeln
- Geber- und Empfängerkreis getrennt

Genossenschaften



Historisch:

- Gemeinsame Selbsthilfe
- Mitgliederorientiert

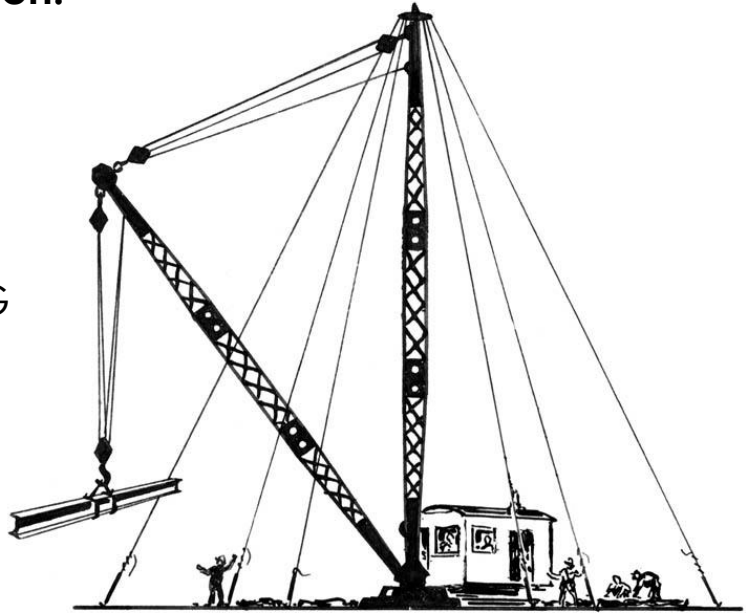
Heutige Realität:

- Viele atypische Genossenschaften
- Ideelle oder gemeinnützige Zwecke sind möglich

Gemeinnützige Wohnbauträger

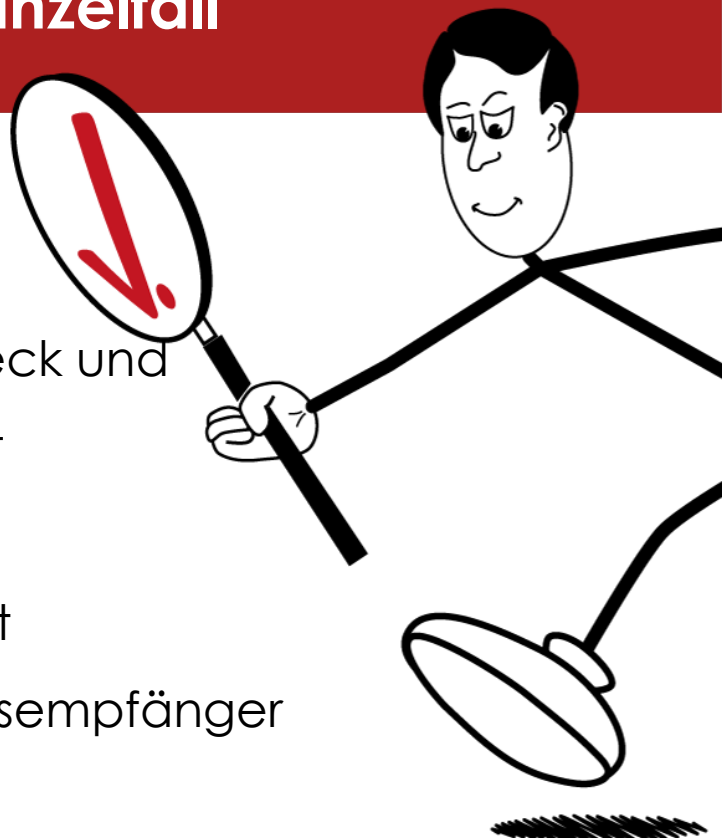
Mögliche Rechtsformen:

- Genossenschaften
- Stiftungen
- Vereine
- Gemeinnützige AG



Beurteilung im Einzelfall

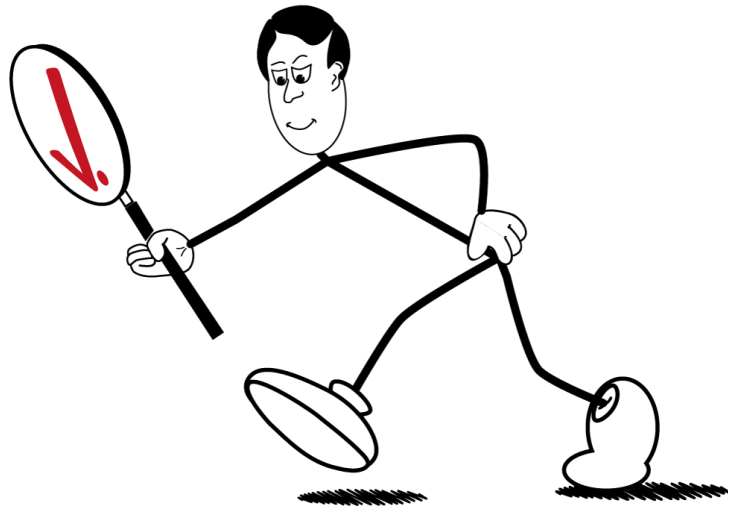
1. Statuarischer Zweck und effektive Tätigkeit
2. Non-Profit
3. Uneigennützigkeit
4. Kreis der Leistungsempfänger



1. Zweck und effektive Tätigkeit

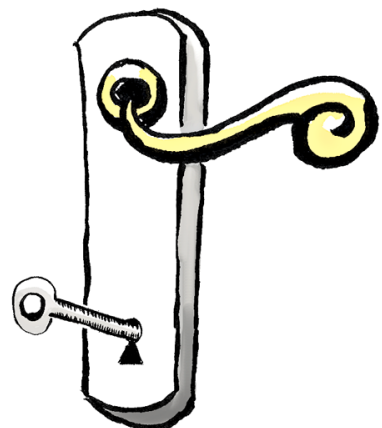
Die Organisation leistet einen Beitrag an die Gesellschaft, der letztlich **allen** zu Gute kommt.

Die **gemeinnützige Tätigkeit** muss effektiv im Vordergrund stehen.



Beispiele

- Wohnraum zu tragbaren Bedingungen sichern, wo die Marktkräfte allein dazu nicht ausreichen, d.h. **preisgünstigen Wohnraum für alle** schaffen.
- **Durchmischung** und **Integration von Schwächeren** unter besonderer Berücksichtigung von Menschen mit Behinderung, Betagten, Haushalte mit geringen Einkommen und Familien anstreben.



2. Non-Profit

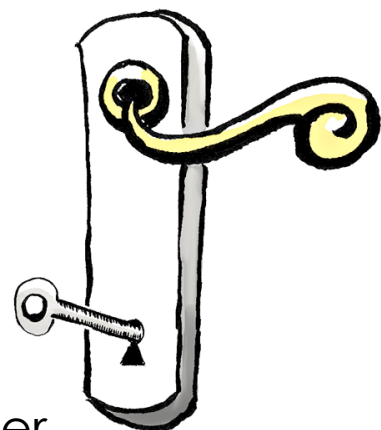
Kein **Gewinnstreben**

Erwirtschaftete Überschüsse dienen der **Eigenfinanzierung** oder der Finanzierung von gemeinnützigen Organisationen mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung.



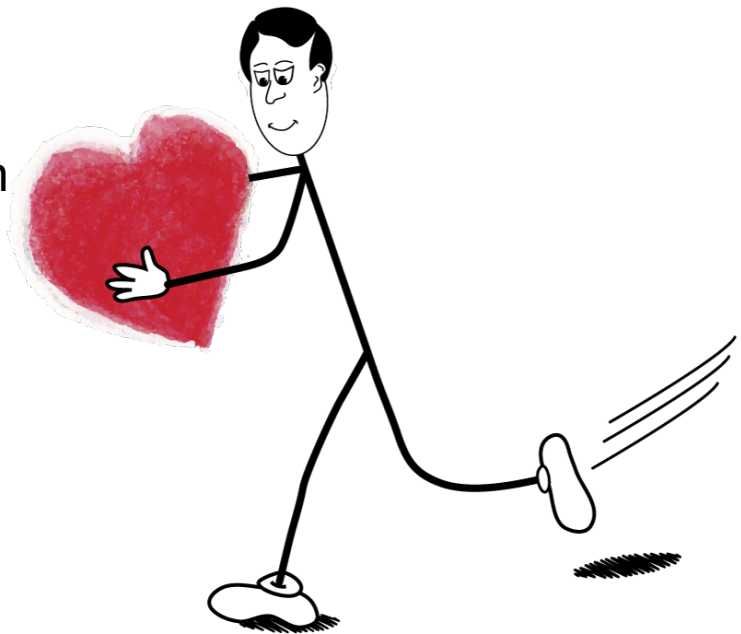
Beispiele

- Kostenmiete
- Spekulation vermeiden
- keine Dividenden bezahlt
- keine Ausschüttung von Überschüssen
- Keine/reduzierte Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert



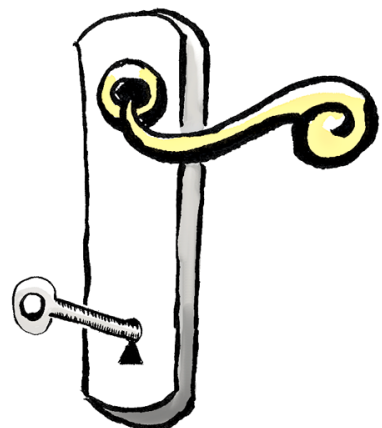
3. Uneigennützigkeit

- **Ehrenamtlichkeit**
im leitenden Organ
(bis zu 100 Stunden/Jahr)
- Tätigkeit nicht **nur**
für **Mitglieder**



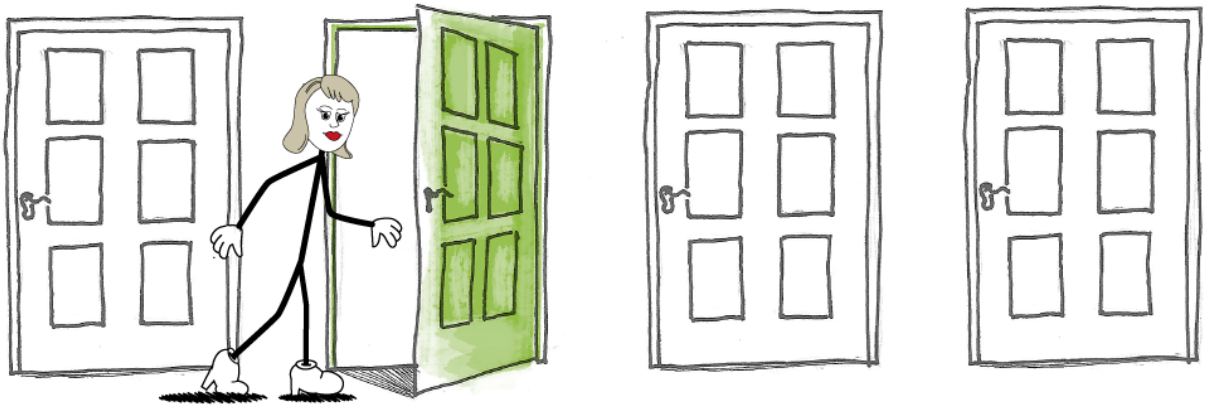
Beispiele

- **Vergütungen** für Mehraufwand im Vorstand ist möglich, die Höhe muss aber dem **gemeinnützigen Charakter** angepasst sein.
- Finanzierung über **Mitgliederbeiträge** ist möglich, aber keine Zwangsmitgliedschaft
- Leistungserbringung für Mitglieder ist möglich, aber keine **reine Selbsthilfe**



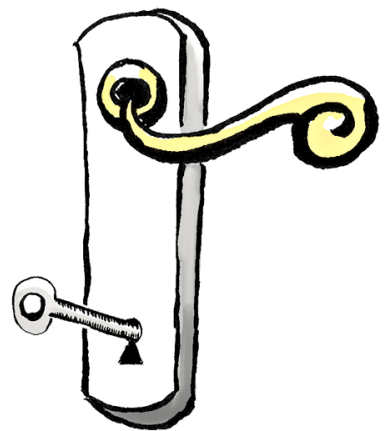
4. Kreis der Leistungsempfänger

Zugang darf nicht eingeschränkt sein



Beispiele

- **Auswahlkriterien** dürfen nicht durch religiöse, politische oder weltanschauliche Ausrichtung eingeschränkt.
- **Zugang für alle:** Mitglieder oder ihr Umfeld haben bei der Vergabe keinen Vorrang gegenüber unbeteiligten Dritten.



Zusammenfassung

- Es gibt **keine gesetzlich Definition** von Gemeinnützigkeit.
- Die Rechtsform ist nicht entscheidend, sondern der **Zweck**, die **Statuten** und die effektive **Tätigkeit**.
- Es stellt sich insbesondere die Frage, ob die Leistung **ausschliesslich für Mitglieder** erbracht wird oder ob **alle Zugang haben**.