

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Empfehlungen für die Revision der Statuten

Am 1. Juni 2004 ist die Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (VOEVD; SR 842.18) in Kraft getreten. Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, die dieser Verordnung unterstehen, müssen ihre Statuten diesen Regelungen anpassen.

Dieses Merkblatt enthält Bestimmungen, die in die Statuten der Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals aufzunehmen sind.



Zwingende Bestimmungen

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat eine Liste der Bestimmungen erstellt, die zu übernehmen sind, um Widersprüche zwischen Statuten und Verordnung zu vermeiden:

Zweck und Vermietungsprioritäten

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

Sie vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten:

- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
- b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
- c) Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Buchstaben a und b.
- d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

Mietzinse

Die Genossenschaften vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der VOEVD bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Artikel 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen.

Handänderung

Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden. Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Genossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz ande-

rer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

Berufliche Vorsorge

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Genossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Bei der Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden.

Rechnungslegung

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Artikel 662a – 663b sowie 663h - 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die VOEVD.

Entschädigung der Organe

Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten.

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

Revisionsstelle

Am 1. Januar 2008 ist eine Neuordnung des Revisionsrechts im Obligationenrecht (OR) in Kraft getreten. Zusätzlich zu den Bestimmungen des OR ist für die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals Artikel 17 VOEVD massgebend. Eine Übersicht über die neuen Bestimmungen und Empfehlungen für die Ausgestaltung der Statuten betreffend Revisionsstelle finden sich im Merkblatt „Das neue Revisionsrecht“, welches ebenfalls auf der Homepage des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert ist.

→ Merkblatt „Das neue Revisionsrecht“

Liquidationsüberschuss

Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftensanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Fusion

Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein.

Statutenänderungen

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Weitere Bestimmungen

Folgende Punkte müssen nicht zwingend in die Statuten aufgenommen werden, sie dürfen jedoch nicht anders geregelt werden:

Anfechtung von Mietzinsen / Nebenkosten

Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig.

Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Artikel 262 Absatz 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil gilt insbesondere die Umgehung der Prioritätskriterien von Artikel 4 der VOEVD.

Pflichtdarlehen

Hinweis: Diejenigen Genossenschaften, die Pflichtdarlehen einführen oder beibehalten wollen, müssen eine entsprechende Bestimmung in die Statuten aufnehmen und den Maximalbetrag der Pflichtdarlehen statutarisch festlegen.

Musterstatuten der Dachorganisationen konsultieren

Im Übrigen wird empfohlen, sich bei der Revision von Statuten grundsätzlich an den Musterstatuten einer der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu orientieren (Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger; WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften)

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Storchengasse 6
2540 Grenchen

Tel.: +41 32 654 91 11
Fax: +41 32 654 91 10
e-Mail: info@bwo.admin.ch
Internet: www.bwo.admin.ch