

Statutenrevision 2022

Die Statuten der EBG wurden vor zwölf Jahren letztmalig angepasst. Unterdessen hat sich viel verändert in der EBG. Der Vorstand hat deshalb die gesamten Statuten überarbeitet und schlägt der Generalversammlung vor, ein ganzes Bündel an Anpassungen in einem Schritt vorzunehmen. Inhaltlich geht es um die folgenden Themenfelder:

Das veränderte Verhältnis zur SBB, die wichtigere Rolle der Geschäftsstelle, die Generalversammlung, die Mitgliedschaft, die Vermietungspraxis und die Finanzen.

Der Vorstand beantragt, dieser Gesamtrevision der Statuten an der GV vom 3. Juni 2022 zuzustimmen.

Das Verhältnis zur SBB

Die enge Beziehung zwischen der EBG und der SBB hat sich in den letzten Jahren immer mehr gelöst. Wohnraum für Mitarbeitende der SBB und anderer staatsnahen Betriebe zu schaffen, ist heute nicht mehr primär Zweck der EBG. Auch bei der Finanzierung ist die Beziehung zur SBB nicht mehr so eng und ausschliesslich wie früher. Diese Realität soll nun auch in den Statuten sichtbar werden. Die Tradition der EBG und die enge Bindung an die SBB soll dafür in einer prominenten Präambel einleitend in den neuen Statuten nochmals deutlich gemacht werden.

Präambel

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) wurde 1911 von einer Gruppe Genossenschaftler gegründet, die bei der Bahn arbeiteten. Wegen der damals grossen Wohnungsnot, griffen sie zur Selbsthilfe. Während vielen Jahrzehnten waren die Siedlungen der EBG von Angestellten der SBB geprägt. Dieser Tradition bleibt die EBG eng verbunden, auch wenn sie heute offen für alle ist, die sich für das Zusammenleben einsetzen.

	<u>Bestehende Statuten</u> (Version vom 22.11.2010)	<u>Aktualisierte Version,</u> Beschlussfassung GV 2022
Art. 3.1	Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum insbesondere für Mitarbeiter/innen der SBB, der Post, der Swisscom, des Zolls und der allgemeinen Bundesverwaltung anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.	Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum insbesondere für Mitarbeiter/innen der SBB, der Post, der Swisscom, des Zolls und der allgemeinen Bundesverwaltung anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
Art. 3.2 e)	Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Beanspruchung von Finanzierungen durch die SBB gemäss der Richtlinie «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» sowie den Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.	Beanspruchung von Finanzierungen durch die SBB gemäss der Richtlinie «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» sowie den Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
Art. 4.1	Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:	Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Er kann damit eine professionell geführte Verwaltung beauftragen. Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:
a)	In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der SBB;	In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der SBB;
b)	dann an aktive Mitarbeiter/innen von Tochtergesellschaften der SBB, sofern die Beteiligung der SBB an den Gesellschaften mindestens 50 % beträgt;	dann an aktive Mitarbeiter/innen von Tochtergesellschaften der SBB, sofern die Beteiligung der SBB an den Gesellschaften mindestens 50 % beträgt;
c)	dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben a) und b);	dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben a) und b);
d)	dann an aktive Mitarbeiter/innen von Post, Swisscom, des Zolls und der allgemeinen Bundesverwaltung;	dann an aktive Mitarbeiter/innen von Post, Swisscom, des Zolls und der allgemeinen Bundesverwaltung;

- e) dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben d); ~~dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstaben d);~~
- f) in letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. ~~in letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.~~ **Der Vorstand kann bei Bedarf Belegungsvorschriften mittels Reglementen und in Mietverträgen erlassen.**

Art. 4.3 Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltungs- und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Von Mietern/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe f) kann ein um die fehlende Hypothekarverbilligung durch die SBB höherer Mietzins als von Mietern/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe a) – e) verlangt werden. Werden die Wohnungen zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinsen auch nach jenen Vorschriften. ~~Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltungs- und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Von Mietern/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe f) kann ein um die fehlende Hypothekarverbilligung durch die SBB höherer Mietzins als von Mietern/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe a) – e) verlangt werden. Werden die Wohnungen zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinsen auch nach jenen Vorschriften.~~

Art. 14.3 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzliche Genossenschaftsanteile übernehmen. Der Maximalbetrag wird wie folgt berechnet: Für Mieter/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe a) – e) der Betrag von drei Bruttomietzinsen, aufgerundet auf die nächste durch 300 teilbare Zahl, für Mieter/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchst. f) zusätzlich CHF 300.00 pro Zimmer. Einzelheiten regelt der Vorstand. ~~Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzliche Genossenschaftsanteile übernehmen. Der Maximalbetrag wird wie folgt berechnet: Für Mieter/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchstabe a) – e) der Betrag von drei Bruttomietzinsen, aufgerundet auf die nächste durch 300 teilbare Zahl, für Mieter/innen nach Art. 4 Abs. 1 Buchst. f) zusätzlich CHF 300.00 pro Zimmer. Einzelheiten regelt der Vorstand.~~

Art. 19.1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und die Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden können. Massgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h – 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Richtlinie «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» der SBB. ~~Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens-, **Finanzierungs-** und die Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Massgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h – 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Richtlinie «Genossenschaftlicher Wohnungsbau» der SBB.~~

Art. 34.1 Bei Liquidation der Genossenschaft haben die SBB das Recht, im Verhältnis zu ihrer finanziellen Beteiligung die Liegenschaften zu übernehmen. Die SBB vergüten den bei der Liquidation vorhandenen Verkehrswert. Die Liegenschaften müssen weiterhin im gleichen Umfang als Personalwohnungen dienen. ~~Bei Liquidation der Genossenschaft haben die SBB das Recht, im Verhältnis zu ihrer finanziellen Beteiligung die Liegenschaften zu übernehmen. Die SBB vergüten den bei der Liquidation vorhandenen Verkehrswert. Die Liegenschaften müssen weiterhin im gleichen Umfang als Personalwohnungen dienen.~~

Die Geschäftsstelle

Die Geschäftsstelle der EBG hat in den letzten Jahren, um den Vorstand zu entlasten, eine zunehmend wichtigere Rolle übernommen. Deshalb sollen drei Artikel angepasst werden: Es geht darum, dass

1. sich die Geschäftsstelle um die Untervermietungen kümmert, und nicht mehr der Vorstand; dass
2. die Übertragung von Aufgaben an die Geschäftsstelle eine bewährte Praxis ist und deshalb in den Statuten explizit festgehalten wird, und dass
3. die Geschäftsstelle nicht mehr «Verwaltung» heisst

	<u>Bestehende Statuten</u> (Version vom 22.11.2010)	<u>Aktualisierte Version,</u> Beschlussfassung GV 2022
Art. 4.5	Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden.	Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes der Geschäftsstelle zulässig. Der Vorstand Die Geschäftsstelle kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien umgangen werden.
Art. 29.1	Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Verwaltung). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.	Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige Aufgaben an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen an die Geschäftsstelle zu übertragen . Kommissionsmitglieder und Mitarbeitende der Geschäftsstelle müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
Art. 29.2	Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Verwaltung festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.	Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Verwaltung der Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Die Generalversammlung

Was die Generalversammlung und ihr Protokoll betrifft, schlägt der Vorstand zwei Änderungen vor:

1. Die bisherige Formulierung betreffend den Befugnissen der GV in Sachen Renovationen ist missverständlich, denn es ist nicht klar ersichtlich, ob es um die Renovation von einzelnen Wohnungen oder von ganzen Gebäuden/Siedlungen geht. Zudem ist die Festschreibung eines Frankenbetrages nicht nachhaltig. Mit der neuen Formulierung (auch hier auf der Basis der Musterstatuten des Verbandes) schaffen wir Klarheit. Wie bisher werden so grössere Sanierungen (wie z. B. dieses Jahr in der Siedlung Schützenmatte) der Generalversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.
2. Die Transparenz der Protokolle der Generalversammlung bleibt gewährleistet, es soll aber nicht festgeschrieben werden, in welcher Form die Publikation der Protokolle erfolgt.

	<u>Bestehende Statuten</u> (Version vom 22.11.2010)	<u>Aktualisierte Version,</u> Beschlussfassung GV 2022
Art. 23.1	Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:	
j)	Beschlussfassung über Gesamt-Renovationen, deren Kosten CHF 20'000.00 pro betroffene Wohnung überschreiten (Indexstand: 151.0 Dez. 03/Basis Dez. 1982).	Beschlussfassung über umfassende Renovationen, deren wertvermehrender Kostenanteil 15% des Gebäudeversicherungswertes des jeweiligen Gebäudes übersteigen.
Art. 26.6	Über Beschlüsse und Wahlresultate, die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten sowie die von Genossenschaftern / von Genossenschaftserinnen zu Protokoll gegebenen Erklärungen wird ein Protokoll geführt, das vom / von der Vorsitzenden und vom Protokollführer / von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist. Das Protokoll der ordentlichen und allfälliger ausserordentlicher Generalversammlungen wird im nächsten Jahresbericht abgedruckt.	Über Beschlüsse und Wahlresultate, die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten sowie die von Genossenschaftern / von Genossenschaftserinnen zu Protokoll gegebenen Erklärungen wird ein Protokoll geführt, das vom / von der Vorsitzenden und vom Protokollführer / von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist. Das Protokoll der ordentlichen und allfälliger ausserordentlicher Generalversammlungen wird im nächsten Jahresbericht abgedruckt.

Die Mitgliedschaft

Die EBG hat nur noch wenige GenossenschaftlerInnen, die nicht auch MieterInnen der Genossenschaft sind. Aber genau diese Mitglieder machen der Genossenschaft viel Zusatzaufwand, da es immer wieder vorkommt, dass der Kontakt wegen Adressänderungen verloren geht. Das ist für die Administration und die Verwaltung der Depositenkasse ein Problem. Deshalb soll die Mitgliedschaft auf Mieter/innen, Mitarbeiter/innen und Funktionsträger/innen der Genossenschaft beschränkt werden. Diese Änderung muss beim Artikel 8.2 betreffend Austritt aus der Genossenschaft ebenfalls nachvollzogen werden.

	<u>Bestehende Statuten</u> (Version vom 22.11.2010)	<u>Aktualisierte Version,</u> Beschlussfassung GV 2022
Art. 6.1	Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt.	Mitglied der Genossenschaft können natürliche oder juristische Personen werden, welche Mieter/innen einer Genossenschaftswohnung, Mitarbeiter/innen oder gewählte Funktionsträger/innen der Genossenschaft sind, und welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernehmen .
Art. 8.2	Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.	Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechs auf Ende eines Monats unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden erfolgen. Die Kündigung endet automatisch a) bei Kündigung des Mietvertrages, sofern die Mieter/innen nicht Mitarbeitende oder Funktionsträger/innen der Genossenschaft sind, b) bei Kündigung bzw. Auflösung des Arbeitsverhältnisses, sofern die Mitarbeitenden nicht Mieter/innen einer Genossenschaftswohnung oder Funktionsträger/innen der Genossenschaft sind; c) bei Rücktritt von Funktionsträger/innen bzw. bei Ablauf deren Amtsdauer, sofern die Funktionsträger/innen nicht Mieter/innen einer Genossenschaftswohnung oder Mitarbeitende der Genossenschaft sind. Die Mitgliedschaft endet in den Fällen von Buchstabe a) und b) auf das Ende der Vertragslaufzeit und in Fällen von Buchstabe c) auf den Zeitpunkt des Rücktritts bzw. des Ablaufs der Amtsdauer. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Die Vermietungspraxis

Auch die Praxis der Wohnungsvermietung ändert sich laufend. Hier schlagen wir vier Änderungen vor:

1. Neu soll der Vorstand die Kompetenz erhalten, Reglemente zu Belegungsvorschriften bei der Vermietung zu formulieren, sofern dies notwendig wird.
2. Die bisherige Formulierung im Umgang mit Beitrittsgesuchen hat sich in der Praxis nicht bewährt, eine neue Formulierung soll Klarheit schaffen.
3. Die letzten beiden Punkte betreffen Konflikte mit Mitgliedern. Die Geschäftsstelle ist darauf angewiesen, dass die Statuten unmissverständlich formuliert sind. Die beiden Präzisierungen stärken der Geschäftsstelle den Rücken.

	<u>Bestehende Statuten</u> (Version vom 22.11.2010)	<u>Aktualisierte Version,</u> Beschlussfassung GV 2022
Art. 4.1 f)	in letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.	in letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Der Vorstand kann bei Bedarf Belegungsvorschriften auf der Basis von Reglementen und Mietverträgen erlassen.
Art. 6.4	Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet frühestens nach einem und spätestens nach zwei Jahren nach Eingang des Gesuchs endgültig über die Aufnahme in die Genossenschaft. Er braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. Die Ablehnung des Beitrittsgesuchs kann die ordentliche Kündigung eines allenfalls bestehenden Mietverhältnisses zur Folge haben.	Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet frühestens nach einem und spätestens nach zwei Jahren nach Eingang des Gesuchs endgültig über die Aufnahme in die Genossenschaft. Er braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. Die Ablehnung oder der Rückzug eines Beitrittsgesuchs hat in aller Regel die ordentliche Kündigung eines allenfalls bestehenden Mietverhältnisses zur Folge.
Art. 10.1 a)	Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.	Verletzung genereller und/oder persönlicher Mitgliedschaftspflichten (vgl. Art. 13), insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
Art. 13	Die Mitglieder sind verpflichtet.	Neu: Art. 13 d) Die Weisungen des Vorstandes, der Ausschüsse, Kommissionen und der Geschäftsstelle zu befolgen.

Die Finanzen

Bisher kannte die EBG keine statutarisch abgesicherten Gewinnreserven. Zudem brauchen wir einen Erneuerungsfonds für die Gebäuderenovation und wollen den Wertverzehr sowie die Abschreibungen in den Statuten regeln. Wir übernehmen hier die aktuellen Formulierungsvorschläge der Musterstatuten des Verbandes «Wohnbaugenossenschaften Schweiz».

Bestehende Statuten
(Version vom 22.11.2010)

Aktualisierte Version,
Beschlussfassung GV 2022

Jahresgewinn und Fondsbildung

Gewinnreserven, Rücklagen und Wertberichtigungen

Art. 20.1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, geht in das Genossenschaftsvermögen über.

a) Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der **Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie** der Äufnung der Gewinnreserven.
b) **Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.**
c) **Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.**

Art. 20.2 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 OR und Art. 863 OR beschliessen, Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.

~~Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 OR und Art. 863 OR beschliessen, Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.~~ **Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.**

Art. 20.3

Neu: Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für den Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

Art. 20.4

Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 OR und Art. 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente zu erlassen. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.