

Herzlich willkommen zum  
**Präsidielhock 2018**

von

**WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN  
NORDWESTSCHWEIZ**



**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz

# THEMA: MEINE NACHFOLGE IM VORSTAND

## Programm:

- Begrüssung und Einleitung, René Brigger
- Neue Formularpflicht Basel-Stadt
- Kein Vorstand, was nun? (Verhinderung von und Verhalten in Akutsituationen)
- Professionelle Vorstandsentwicklung, Prof. Dr. Markus Gmür
- **Apéro**



# 1. BEGRÜSSUNG

René Brigger

Vizepräsident WBG NWCH, Präsident NWG,

Fachanwalt Bau- und Immobilienrecht

Angemeldet sind

- **76 Personen**



## 2. NEUE FORMULARPFLICHT

Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses beim Abschluss eines neuen Mietvertrages.

**Ab 01.11.2018 obligatorisch.**

**Ausnahme: später.**





# AUSNAHME

- Liegenschaften für die FdR- oder EGW-Gelder, etc. bezogen wurden
- Zuständig BWO, nicht Schlichtungsstelle (im Mietvertrag/ Formular erwähnen oder anderweitig bekannt geben)
- Gilt auch für Formular zur Mitteilung von einseitigen Vertragsänderungen (auch für BL !)



# 5. ABSTIMMUNG 25.11.2018: «VOLTA NORD»

- [www.javoltanord.ch](http://www.javoltanord.ch)
- Plakatkampagne
- Argumente:
  - 3'000 neue Arbeitsplätze (Flächen für Gewerbe werden mehr als verdoppelt, Gewerbe verdichten)
  - Wohnraum für 2'000 Personen, davon 30% genossenschaftlich



# 3. REFERAT: NACHFOLGE IM VORSTAND

## Verhinderung von Problemen im Vorfeld und Verhalten in Akutsituationen





## FALL-KONSTELLATIONEN

- Rücktritte aus Vorstand ausserterminlich / Ablauf Amtszeit / auf GV hin (kontrolliert)
- Rücktritt gar an GV
- Ergibt sich dadurch eine statutenwidrige Situation?
- Oder «nur» Frage der Personalplanung / fehlende Interessierte intern, zu wenig Fachkompetenz bzw. nur «Mut» (vgl. Prof. Gmür nachfolgend)



# RECHTLICHE SITUATION / HANDELSREGISTER

- Handelsregister in BS strenger als BL. Erfahrungen nach Einführung des Obligatoriums Revisionsstelle 2008.
- Statutenwidrige Situation, wenn die gewählten/ kandidierenden Personen mit den Statuten nicht übereinstimmen. Kein Präsidium, kein Kassier oder v.a. Unterschreitung der Anzahl VS-Mitglieder (Mitglieder der Verwaltung, mind. 3 gemäss Art. 894 OR).
- Kann bis zur Auflösung/Liquidierung der Genossenschaft führen. Nach 1. Fristansetzung durch Handelsregister und dann 2. Urteil durch Gericht. Gemäss Handelsregisterverordnung (Verweis auf Aktienrecht).



# VERHINDERUNG DIESER MÄNGEL

## **A: Vorfeld:**

**Vermeidung im Vorfeld zentral.** Vgl. Prof. Gmür und meine Stichworte zur Nachfolgeregelung/Personalplanung/Struktur + Kultur einer Genossenschaft inkl. Angebote.

## **B: Bei einer Akutsituation:**

- Rücktritt nicht (sofort) dem Handelsregisteramt melden
- a.o. GV einberufen
- Verantwortung (Haftung) beim Restvorstand wie beim Zurückgetretenen!



# AKUTSITUATION / GEFÄHRDUNG GENOSSENSCHAFT

- Aufruf intern / Hilfe extern (Verband WBG NWCH, Nachbargenossenschaft, neutrale Dienstleister möglichst branchennah mit Referenzen/Anbieter\* (Folie folgt))
- Bestimmung eines Komitees/einer Arbeitsgruppe (unter Einbezug des Restvorstandes)
- Kein (weiteres) Geschirr zerschlagen. Sache vor Person. Streithähne aus dem Spiel nehmen. Lagerbildung vermeiden.



# VORFELD / GRUNDLAGEN EINER NACHHALTIGEN NACHFOLGEREGELUNG UND ENTLASTUNG

- Flexible Statuten. Möglichst wenig VS-Mitglieder als Mindestgrösse, jedoch «Reserve». VS konstituiert sich selbst. Keine Spezialwahl von div. Chargen. Kollektivzeichnung, aber dann mehr als 2 Zeichnungs-berechtigte!
- Auslagern von Arbeiten zur Entlastung u. Professionalisierung
- Personalplanung im VS auf mehrere Jahre. Rücktritt muss mind. 1 Jahr vorher kommuniziert werden!
- Nachfolgeregelung für zentrale Positionen. Liegt in der Hauptverantwortung des Präsidiums!



## VORFELD

- Faire Entschädigung. Anhebung als Anreiz. Von GV zu GV vorab diskutieren und festlegen. Vergütung Mehrarbeit.
- Motivierende Führung. Partizipation /offene Kommunikation. Nicht nur Tagesgeschäft, sondern auch Struktur/Organisation etc. hinterfragen. Evtl. Retraite.
- Klare Zuständigkeiten und Abläufe. Arbeitsteilung / Lasten verteilen. Pflichtenheft und Ablaufschemen von häufigen Tätigkeiten.



# VORFELD

- Interessierten Angst nehmen (als Beisitzer dazunehmen).  
Zusammenarbeit und Hilfe bei Nachbargenossenschaften.
- Schonungslose langfristige Analyse bis zur evtl. Therapie:  
Fusion!



## \* MÖGLICHE ANBIETER

- wgn (Verwaltung und Beratung)
- Wohnstadt (Verwaltung und Beratung)
- Wohngenossenschaft Holeestrasse Basel (Buchhaltung, Personal, Steuern und Finanzplanung)
- wg-immoservice (> 50 Whg., Verwaltung inkl. Präsidialamt und Beratung)
- MBG Verwaltungs AG (Verwaltung und Beratung)
- Wohngenossenschaft Bündnerstrasse (Präsidialamt und Beratung)

Andere auf Anfrage





## FRAGEN, KURZDISKUSSION ?

Bei individuelle Situationen, für konkrete Nachfragen etc. stehe ich Ihnen nach dem Präsidienhock beim Apéro gerne zur Verfügung.

Merci für Ihre Aufmerksamkeit!



# 4. REFERAT:

## DIE HOHE KUNST DES DIAMANTENSCHLEIFENS - PROFESSIONELLE VORSTANDSENTWICKLUNG UND - NACHFOLGE

Prof. Dr. Markus Gmür

Institut für Verbands-, Stiftungs- und  
Genossenschaftsmanagement VMI, Fribourg



# 10. TERMINE (SAVE THE DATE)

- **SUN 21:** Informationsanlass zum neuen Energiegesetz und Eigenverbrauch von Photovoltaikstrom und dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) **Mi 21.11.2018**
- **GV 2019, Landgasthof Riehen: Do 09.05.2019**



**DANKE FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!**

**DAS APÉRO IST ERÖFFNET.  
BITTE BEDIENEN SIE SICH.**



**wohnbaugenossenschaften  
nordwestschweiz**

regionalverband von wohnbaugenossenschaften schweiz