



wohnbau  
genossenschaft  
stans

# Statuten

der

**Wohnbaugenossenschaft der  
Direktion der Militärflugplätze Stans**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Firma und Sitz .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 Firma .....	3
Art. 2 Sitz .....	3
<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....</b>	<b>3</b>
Art. 3 Zweck und Mittel.....	3
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung .....	3
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	4
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen .....	4
<b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten.....</b>	<b>5</b>
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft .....	5
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft.....	5
Art. 9 Austritt .....	5
Art. 10 Tod .....	6
Art. 11 Ausschluss .....	6
<b>Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....</b>	<b>7</b>
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	7
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	7
<b>4. Finanzielle Bestimmungen .....</b>	<b>8</b>
<b>Genossenschaftskapital .....</b>	<b>8</b>
Art. 15 Genossenschaftsanteile.....	8
Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile.....	8
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	8
<b>Haftung .....</b>	<b>9</b>
Art. 18 Haftung .....	9
<b>Rechnungswesen .....</b>	<b>9</b>
Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	9
Art. 20 Reservefonds .....	9
Art. 21 Weitere Fonds .....	10
Art. 22 Entschädigung der Organe .....	10
<b>5. Organisation .....</b>	<b>10</b>
Art. 23 Überblick.....	10
<b>a) Generalversammlung.....</b>	<b>10</b>
Art. 24 Befugnisse.....	10
Art. 25 Einberufung und Leitung.....	11
Art. 26 Stimmrecht .....	12
Art. 27 Beschlüsse und Wahlen .....	12
<b>b) Vorstand .....</b>	<b>12</b>
Art. 28 Wahl und Wählbarkeit.....	12
Art. 29 Aufgaben, Befugnisse.....	13
Art. 30 Vorstandssitzungen .....	14
<b>c) Revisionsstelle .....</b>	<b>14</b>
Art. 31 Wahl, Unabhängigkeit, Aufgaben.....	14
Art. 32 Amts dauer .....	14
Art. 33 Verzicht .....	14
<b>6. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>15</b>
<b>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion .....</b>	<b>15</b>
Art. 34 Liquidation .....	15
Art. 35 Liquidationsüberschuss .....	15
Art. 36 Fusion.....	15
<b>Bekanntmachungen .....</b>	<b>16</b>
Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan .....	16
Art. 38 Statutenänderungen .....	16

Der besseren Lesbarkeit halber wird die männliche Form verwendet; sie gilt sinngemäss auch für die weibliche.

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft der Direktion der Militärflugplätze Stans“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. *Firma*

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist, Stans. *Sitz*

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern attraktiven und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. *Zweck*

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: *Mittel*

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten
- b) Bau und Erwerb von Wohnhäusern, die den zeitgemässen gesellschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend. *Gemeinnützigkeit*

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. *Beteiligungen und Mitgliedschaft*

### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet *Vermietungsreglement*

- a) In erster Linie an Mitarbeiter der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG
- b) dann an Mitarbeiter von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind
- c) dann an pensionierte Mitarbeiter gemäss Buchstabe a und b
- d) dann an die bisherigen Genossenschafter
- e) in letzter Linie an die übrigen Bewerber

Weitere Einzelheiten regelt der Vorstand im separaten Vermietungsreglement.

- <sup>2</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse richten sich in der Regel nach Artikel 8 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals und dürfen die bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. *Mietzins*
- <sup>3</sup> Die Mieter sind verpflichtet, selber in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. *Residenzpflicht*
- <sup>4</sup> Die zeitlich beschränkte Unter Vermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Vorstand der Genossenschaft zulässig. *Unter Vermietung*

## **Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

- <sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. *Ausrichtung*
- <sup>2</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemäßen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. *Unterhalt*
- <sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. *Um- und Ersatzneubauten*

## **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

- <sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. *Verkaufsverbot*
- <sup>2</sup> Die Handänderung einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft muss vom Bundesamt genehmigt werden. *Ausnahmen*
- <sup>3</sup> Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn wichtige Gründe vorliegen.
- <sup>4</sup> In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden. Der beim Verkauf von Wohnungen resultierende Gewinn muss für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen eingelagert oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen eingesetzt werden. Andernfalls wird der Gewinn dem Bund abgeliefert.
- <sup>5</sup> Die Bewilligungsbehörden stellen sicher, dass die rechtlichen, statutarischen und vertraglichen Bedingungen eingehalten werden.
- <sup>6</sup> Der Handänderung gleichgestellt sind massgebliche Änderungen im Bestand, namentlich Parzellierungen und Aufteilung im Stockwerkeigentum.

### **3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten**

#### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

- <sup>1</sup> Mitglied kann man nach nachfolgenden Prioritäten werden:
- a. Bedienstete der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG
  - b. Bedienstete von Organisationen, die PUBLICA angeschlossen sind
  - c. Personen, die vor ihrer Pensionierung bei der allgemeinen Bundesverwaltung sowie Betrieben und Organisationen nach den Buchstaben a und b angestellt waren
  - d. Personen, die mehrjährige Mieter sind
- <sup>2</sup> Mitglied der Genossenschaften kann jede natürliche Person werden, welche mindestens zehn Genossenschaftsanteile übernimmt.
- <sup>3</sup> Ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz.
- <sup>4</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- <sup>5</sup> Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahmebeschluss des Vorstandes auf Grund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Der Vorstand entscheidet und braucht die Ablehnung nicht zu begründen. Die Aufnahme setzt die Anerkennung der Statuten, die Verpflichtung zur Bezahlung einer einmaligen Eintrittsgebühr, sowie die Übernahme von mindestens 10 Anteilscheinen voraus. Für bereits aktive Genosschafter ändert sich nichts an der Anzahl der Anteilscheine.
- <sup>6</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

*Voraussetzungen*

*Beitrittsgesuch/  
Vorstands-  
beschluss  
Beginn*

#### **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

- <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- <sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

*Gründe*

*Rückzahlung  
Anteile*

#### **Art. 9 Austritt**

- <sup>1</sup> Die Kündigungsfristen der Wohnungen richten sich nach dem Mietvertrag und den gesetzlichen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Gewährung einer kürzeren Kündigungsfrist bewilligen, so insbesondere bei Auflösung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Ein austretender Genosschafter kann Mieter bleiben, jedoch entfällt die Mietzinsvergünstigung, die bis anhin gewährt wurde.
- <sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

*Kündigung des  
Mietvertrags*

*Kündigung  
Genossenschaf-  
ter  
Frist/Zeitpunkt*

## **Art. 10 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehe- bzw. eingetragene Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

Ehe- bzw.  
eingetragener  
Lebenspartner

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere Perso-  
nen

## **Art. 11 Ausschluss**

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegen:

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten (gem. Art. 14), insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten über die Untermiete.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Verwarnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, an der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss der  
aufschiebenden  
Wirkung

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## **Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzenscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner respektive eingetragenen Partner übertragen. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

*Eheschutz/  
Ehetrennung*

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil die Wohnung und den Mietvertrag dem Ehepartner respektive eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner respektive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, kann Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

*Ehescheidung*

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzenscheid bzw. dem Trennungsurteil oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention. Eine Rückzahlung von Genossenschaftskapital erfolgt erst, nachdem der verbleibende Ehepartner, respektive eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

*Vermögens-  
rechtliche  
Folgen*

## **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind untersagt.

*Verpfändung/  
Belastung*

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie ein schriftlicher Antrag an den Vorstand.

*Übertragung*

## **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

*Treuepflicht*

- a) die Interessen der Genossenschaft in guter Treue zu wahren. Insbesondere sind die allgemein gültigen Mieterpflichten einzuhalten sowie ein partnerschaftliches Mietverhältnis und ein positives miteinander zu leben
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken

*Befolgungspflicht*

*Teilnahmepflicht*

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile haben einen Nennwert von je Fr. 100.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

<sup>2</sup> Die Genossenschafter welche eine Wohnung mieten, haben eine entsprechende Anzahl Anteilscheine zu übernehmen. Diese richtet sich nach der Grösse der Wohnung ( $m^2$ ) und dem Einkommen des Genossenschafter. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Die zu erwerbenden Anteilscheine werden auf den Zeitpunkt des Wohnungsbezugs fällig. Der Maximalbetrag für das Anteilscheinkapital darf 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten nicht überschreiten. Das Anteilscheinkapital bleibt bei bisherigen Genossenschaftern, welche in ihrer jetzigen Wohnung bleiben unverändert. Ein Übertritt in die Fliegersiedlung Stans oder ein interner Wohnungswechsel innerhalb der bestehenden Liegenschaften hat zur Folge, die neuen Bestimmungen des Vermietungsreglements anzunehmen.

Wohnungsanteile

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Pflichtanteilsscheinen auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Gemeinsames Mietverhältnis

#### Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der für die Befreiung von eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz (Art. 6 Abs. 1 lit. a StG) nicht überschritten werden darf. Die Genossenschaftsanteile die vor dem „Datum der Statutenänderung“ gezeichnet wurden, werden wie bis anhin gehandhabt. Das heisst ohne Verzinsung, aber mit Mietzinsvergünstigung.

Zinssatz

<sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen den Mitgliedschaft verzinst.

#### Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Sie haben einzlig Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen/des Erblassers einbezahlten Anteilscheine.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Auszahlung des Kapitals erfolgt in der Regel spätestens 60 Tage nach der Wohnungsabgabe oder wenn jemand nicht Mieter ist, bei Rückgabe der Anteilscheine. Die Auszahlung des Kapitals erfolgt jedoch spätestens auf den 31. Dezember des aktuellen Geschäftsjahres.	Fälligkeit
<sup>3</sup> Der Vorstand kann die Anteile des Mieters- unter Berücksichtigung der gesetzlichen Verjährungsfristen- dann bzw. solange zurückbehalten, bis dieser sämtliche finanziellen Verpflichtungen aus dem vorbestandenen Mietverhältnis volumnfänglich erfüllt hat. OR Art. 120 bleibt vorbehalten.	Rückbehalt
<sup>4</sup> Kein Rückerstattungsanspruch besteht bei Anteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen wurden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, 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.	Mittel aus der beruflichen Vorsorge

## Haftung

### Art. 18 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

## Rechnungswesen

### Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> 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 Art. 957 – 960e OR sowie die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung WBF über Wohnbau genossenschaften des Bundespersonals.

Grundsatz

<sup>2</sup> Gemäss Art. 959c OR

Anhang

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

<sup>4</sup> Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

Geschäftsjahr

### Art. 20 Reservefonds

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Aufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

<sup>2</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand

Beanspruchung

unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

### **Art. 21 Weitere Fonds**

<sup>1</sup> Die Äufnung weiterer Fonds erübrigts sich. Die Bildung nötiger Reserven wird entsprechend in der Jahresrechnung berücksichtigt.

*Erneuerungs-fonds*

### **Art. 22 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Die Ansätze werden vom Vorstand gemäss Entschädigungsreglement selber festgelegt.

*Grundsätze*

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

<sup>3</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tantiemen*

<sup>4</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, sind in der Rechnung separat auszuweisen.

*Auslagenersatz Spesenregle-ment*

<sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern des Vorstandes und der Revisionsstelle, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Spesen und Auslagen ersetzt.

## **5. Organisation**

### **Art. 23 Überblick**

*Überblick*

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle

### **a) Generalversammlung**

### **Art. 24 Befugnisse**

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

*Befugnisse*

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes sowie der Revisionsstelle
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten

- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder Errichtung von neuen Überbauungen
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2)
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von dem Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden
- m) Zinssatz der Anteilscheine, welcher durch den Vorstand vorgeschlagen wird, festlegen

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe i) müssen spätestens 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens 20 Tage zum Voraus bekannt zu geben.

Anträge auf  
Traktandierung

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

## Art. 25 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Ge-  
neralversamm-  
lung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentli-  
che Generalver-  
sammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden die Traktandenliste, der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag beim Vorstand der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagessprecher wählen.

Leitung

## **Art. 26 Stimmrecht**

- <sup>1</sup> Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz
- <sup>2</sup> Ein Genossenschafter kann sich durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Der Vertreter hat sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen. Vertretung
- <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

## **Art. 27 Beschlüsse und Wahlen**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- <sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Beschlussfassung
- <sup>4</sup> Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr
- <sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d des Fusionsgesetzes bleiben vorbehalten.

## **b) Vorstand**

### **Art. 28 Wahl und Wählbarkeit**

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen. Das Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Grundsatz
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder, wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- <sup>3</sup> Der Vorstand wird von der Generalversammlung auf die Dauer von 3 Jahren gewählt und ist wiederwählbar. Scheiden Mitglieder während der Amtszeit aus, so erfolgt die Ersatzwahl an der nächsten Generalversammlung. Die Neugewählten treten in die Amtszeit der Ausgeschiedenen ein. Höchstens 50% des Vorstandes dürfen miteinander austreten. Jedoch dürfen der Präsident, der Vizepräsident und der Kassier nicht an derselben Generalversammlung zurücktreten. Es ist eine Alternierung der Rücktritte der einzelnen Chargen zu berücksichtigen. Amtsdauer

- <sup>4</sup> Als Präsidium kann auch ein Co-Präsidium bestimmt werden.

## **Art. 29 Aufgaben, Befugnisse**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und sämtliche Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

*Kompetenzvermutung*

<sup>2</sup> Der Vorstand ist befugt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eine oder mehrere Personen zu übertragen (Geschäftsstelle), die nicht WBG Mitglieder sein müssen. Der Vorstand kann für seine Geschäftstätigkeit Kommissionen bilden, in die auch andere WBG Mitglieder und externe Fachleute berufen werden können.

Der Vorstand erlässt ein Organisations- und Geschäftsreglement. Es regelt Rechte und Pflichten des Vorstandes, der Kommissionen und die Zeichnungsberechtigung. Der Vorstand erlässt auch alle anderen Reglemente und Weisungen, soweit sich nicht in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen.

<sup>3</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

*Geschäftsbericht*

<sup>4</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

*Zeichnungsberechtigung*

<sup>5</sup> Zu den Befugnissen des Vorstandes gehören, vorbehältlich Art. 902 OR:

*Befugnisse*

- a) Einberufung der Generalversammlung mit Traktandenliste
- b) Prüfung und Begutachtung der Anträge, die von Genossenschaftern an die Generalversammlung gestellt werden
- c) Wahl von Abgeordneten und Bestellung von Kommissionen, die nicht Mitglied der Wohnbaugenossenschaft sein müssen
- d) Aufnahme und Ausschluss von Genossenschaftern
- e) Vergabe von Arbeiten gemäss Pflichtenheft des Vorstandes;
- f) Aufnahme von Anleihen in Form von Hypotheken, Obligationen oder Darlehen
- g) Vorschlag für die Festsetzung des Zinssatzes der Anteilscheine und der Darlehen sowie Zuweisung an die Fonds und evtl. Amortisationen
- h) Vermietung von Wohnungen und Festsetzung der Mietzinse
- i) Entwurf von Reglementen
- j) Entscheid von Ausgaben, welche nicht im Budget enthalten sind, limitiert auf max. CHF 500'000 pro Jahr
- k) Behandlung und Beschlussfassung über alle Geschäfte, die nicht durch die Statuten einem anderen Genossenschaftsorgan übertragen sind

## **Art. 30 Vorstandssitzungen**

- <sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. *Einberufung*
- <sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. *Beschlussfassung*
- <sup>3</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen. *Protokoll*

## **c) Revisionsstelle**

### **Art. 31 Wahl, Unabhängigkeit, Aufgaben**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung wählt nach Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor. *Wahl*
- <sup>2</sup> Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften (Kollektiv- oder Kommanditgesellschaften) gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.
- <sup>3</sup> Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 i.V.m. Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 i.V.m. Art. 729a ff. OR. *Unabhängigkeit*
- <sup>4</sup> Die Revisions- resp. Prüfstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und einen Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- resp. Prüfstelle ist gehalten, der Generalversammlung bei-zuwohnen. *Aufgaben*

### **Art. 32 Amts dauer**

- <sup>1</sup> Die Revisionsstelle wird für drei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.
- <sup>2</sup> Die Revisionsstelle kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

### **Art. 33 Verzicht**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
- die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist
  - sämtliche Genossen schaft zustimmen
  - die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und
- Verzicht*

- d. keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten

<sup>2</sup> Wird auf eine Revision gemäss Art. 727a Abs. 2 OR verzichtet (Opting-Out), so wählt die Generalversammlung als Prüfstelle eine Person mit der nötigen Sachkunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) den Antrag zu stellen, eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung gemäss Art. 40 WfV nach den Vorgaben des Bundesamtes zu bewilligen.

<sup>3</sup> Die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle richten sich nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 34 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Beschluss

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Durchführung

#### Art. 35 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert und der Pflichtdarlehen verbleibende Vermögen wird der Eidgenossenschaft übereignet.

Liquidations-überschuss

#### Art. 36 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Die Auflösung richtet sich nach dem Fusionsgesetz (FusG).

Beschluss

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Für die Fusion muss vorgängig die Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen eingeholt werden. Bei Baurechtsgrundstücken ist zudem sowohl bei Handänderung wie auch bei Fusion die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik einzuholen.

Durchführung

## Bekanntmachungen

### Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

- <sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. *Interne Mitteilungen*
- <sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handels-amtsblatt. *Publikationen*

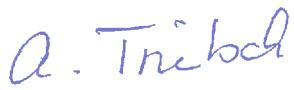
### Art. 38 Statutenänderungen

- <sup>1</sup> Statutenänderungen müssen vorgängig dem Bundesamt für Wohnungs-wesen zur Genehmigung vorgelegt werden. *Statutenände-rung*

Die vorstehenden Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft vom 23. Mai 2019 angenommen worden und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen die Statuten 18. Mai 2016.



Kilian Duss  
Präsident



Angela Trütsch  
Sekretärin