Statuten

wbgetzberg

Wohnbaugenossenschaft Etzberg Winterthur-Seen

Gegründet	19.02.1966
Revision 1	14.10.2005
Revision 2	20.05.2022
Teilrevision	05.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Namen und Sitz .....

Art. 1 Namen.....
Art. 2 Sitz .....

2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....

Art. 3 Zweck und Mittel .....
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung .....
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....

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

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft .....
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft .....
Art. 9 Austritt .....
Art. 10 Tod .....
Art. 11 Ausschluss .....
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....

4. Finanzielle Bestimmungen .....

Genossenschaftskapital .....
Art. 15 Genossenschaftsanteile .....
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile .....
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....

Haftung .....
Art. 19 Haftung .....

Rechnungswesen .....
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....
Art. 21 Reservefonds .....
Art. 22 Weitere Fonds .....
Art. 23 Entschädigung der Organe .....

5. Organisation

Organe
Art. 24 Überblick

Generalversammlung
Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung
Art. 26 Einberufung und Leitung
Art. 27 Stimmrecht
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

Vorstand
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit
Art. 30 Aufgaben
Art. 31 Kompetenzdelegation
Art. 32 Vorstandssitzungen

Revisionsstelle
Art. 33 Wahl und Konstituierung
Art. 34 Aufgaben

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion
Art. 35 Liquidation
Art. 36 Liquidationsüberschuss
Art. 37 Fusion

Bekanntmachungen
Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan
Art. 39 Statutenänderungen

1. Namen und Sitz

Art. 1 Namen

Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Etzberg Winterthur-Seen besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Namen

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Winterthur. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

[1] Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung einerseits ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten, andererseits wahrt sie auch die langfristigen Interessen der Genossenschaft als Ganzes. Zweck

[2] Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

a) Erwerb von Bauland und Baurechten.

b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen 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) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.

f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

[3] Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Gemeinnützigkeit

[4] Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

[1]Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten: Vermietungsreglement

a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.

b) Weiter an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA oder die der Pensionskassen der Gesellschaften nach Art.4.1a) angeschlossen sind.

c) Weiter an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstabe a und b.

d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

[2] Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz

[3] Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen zu den Selbstkosten. Mietzins
Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des WBF (eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten.

[4] Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht

[5]Die Untermiete ist im OR Art. 262 geregelt. Untervermietung OR Art. 262 1-6

Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten (OR Art. 262 Absatz1). Die Verweigerungsgründe der Vermieterin sind in OR Art. 262 Absatz 2 festgehalten. Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist.

Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten (OR Art. 262 Absatz 3).

[6] Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig. — Anfechtung von Mietzinsen und Nebenkosten

[7] Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in angemessenem Verhältnis zu einander stehen. Bei Neuvermietungen und bei bestehenden Mietverhältnissen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen in der Regel um zwei überschreiten.
Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind gehalten in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. — Unterbelegung von Wohnungen

[8] Tritt eine Überbelegung gemäss den Angaben im Vermietungsreglement ein, so ist der Mieter gehalten, in eine grössere Wohnung umzuziehen. — Überbelegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

[1] Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, altersgerechtes und hindernisfreies Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikationsoffene und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. — Ausrichtung

[2] 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

[3] Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. So kündigt sie solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen. — Um- und Ersatzneubauten

[4] Beim Bauen und Umbauen sowie beim Unterhalt werden, wenn immer möglich, lokale Firmen mit einer aktiven Lehrlingsausbildung berücksichtigt und verpflichtet. — Lok. Firmen/ Lehrlinge

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

[1] Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. — Verkaufsverbot

[2] Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. — Ausnahmen

[3] Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die WBG nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet oder in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

[1] Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil à Fr. 500.-- übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). — Voraussetzungen

[2] Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

[3] Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

[4] Die Aufnahme erfolgt durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. — Beitrittsgesuch/ Vorstandsbeschluss

[5] Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate. — Beginn

[6] Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. — Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

[1] Die Mitgliedschaft erlischt — Gründe
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

[2] Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mit- — Rückzahlung Anteile

gliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

[1] Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. — Kündigung des Mietvertrags

[2] Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt mit Beendigung des Mietverhältnisses. — Kündigungsfrist/ Zeitpunkt

[3] Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. — Einschränkung

Art. 10 Tod

[1] Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. — Ehe- bzw. Lebenspartner

[2] Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. — Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

[1] Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: — Gründe

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.
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 dazugehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterrespektive Überbelegung
e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vor-

gesehen ist.

h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Mahnung

[2] Dem Ausschluss hat mindestens eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mitteilung/ Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

[3] 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/der 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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

[4] Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

[5] Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Eheschutz / Ehetrennung / Aufhebung des Zusammenlebens

[1] Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

Ehescheidung/Auflösung der eingetragenen Partnerschaft

[2] Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen

wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

[3] Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 7 bleiben vorbehalten.

[4] Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem die verbleibende Eheperson bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögensrechtliche Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

[1] Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

Verpfändung/ Belastung

[2] Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

[1]Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert Fr. 500.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Diese Neuregelung gilt ab der Rechtskräftigkeit der revidierten Statuten.

Genossenschaftsanteile

Wohnungsan-

teile

[2] Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Gemeinsames Mietverhältnis

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

[4] Für Genossenschaftsanteile werden keine schriftlichen Anteilscheine ausgegeben.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Berufliche Vorsorge

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

Dritte

[2] Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

[1] Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Ausnahmen

[2] Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.
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.

Rückzahlung

[3] Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter

Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

[4] Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Beendigung des Mietvertrages und der Wohnungsabgabe. Fälligkeit Betrag

[5] Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung

Haftung

Art. 19 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. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

[1] 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, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Grundsatz

[2] Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang

a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anleihensobligationen.
g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinaus gehenden, stillen Reserven, soweit dieser

den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.

i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.

j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.

Prüfung

[3] Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr

[4] Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 21 Reservefonds

Grundsatz

[1] Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Höhe der Einlage

[2] Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Beanspruchung

[3] Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 Weitere Fonds

Erneuerungsfonds

[1] Es wird folgender weiterer Fonds geäufnet:
ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag von max. 1 Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist.

Heimfallfonds

[2] Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, dessen Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.

Verwendung Fondsvermögen

[4] Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Weitere Fonds

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

Art. 23 Entschädigung der Organe

Grundsätze

[1] 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.

[2] Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen. Revisionsstelle

[3] Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

[4] Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen

[5] 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.

[6] Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

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

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse der Generalversammlung

[1] Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in resp. des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und 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, die Einräumung von selbständigen Baurechten

h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
k) Ev. Erlass eines Reglements über die Tierhaltung.
l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).
m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge auf Traktandierung

2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

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

Art. 26 Einberufung und Leitung

Ordentliche Generalversammlung

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlung

2 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.

Einberufung

3 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 der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Leitung

4 Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des

Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 27 Stimmrecht

[1] Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

[2] Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung

[3] Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

[1] Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit

[2] Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt, die geheime Durchführung anzuordnen. Geheime Durchführung

[3] 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. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Beschlussfassung,

[4] Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

[5] Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d Fusionsgesetz bleiben vorbehalten.

Protokoll

[6] Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz

[1] Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder müssen Genossenschafter/innen sein. Das Präsidium, das Co-Präsidium resp. die weiteren Mitglieder des Vorstandes werden von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Wählbarkeit

[2] Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder, wesentlicher, geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Amtsdauer

[3] Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Mieter im Vorstand

[4] Die Mieterschaft der WBG Etzberg muss im Vorstand der Genossenschaft vertreten sein und es wird auf ein ausgewogenes Verhältnis von Männern und Frauen im Vorstand geachtet.

Art. 30 Aufgaben

Kompetenzvermutung

[1] Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Geschäftsbericht

[2] Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) 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.

Zeichnungsbe-

[3] Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer

Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. — rechtigung

Art. 31 Kompetenzdelegation

[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 (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. — Grundsatz

[2] Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. — Organisationsreglement

Art. 32 Vorstandssitzungen

[1] Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. — Einberufung

[2] Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. — Beschlussfassung

[3] Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. — Zirkulationsbeschluss

Protokoll

[4] Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

[1]Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes auf die Dauer von 3 Jahren. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a des OR durch. — Wahl

[2] Die Revision richtet sich nach Artikel 17 der VO WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. — Grundlagen

[3] Die Revisionsstelle muss unabhängig sein. Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, sind nicht wählbar.

Art. 34 Aufgaben

[1] Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

[2] Die Revisionsstelle legt einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

[3] Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

[4] Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

[5] Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

[1] Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

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

Art. 36 Liquidationsüberschuss

Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossen- Liquidations-

schaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet. überschuss

Art. 37 Fusion

[1] Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

[2] Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

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

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

[1] Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich per Post oder durch eine Mailmitteilung. Interne Mitteilungen

[2] Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Art. 39 Statutenänderungen

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

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 19.02.1966 angenommen und am 14. Oktober 2005 sowie am 20. Mai 2022 revidiert worden. Eine Teilrevision in einzelnen Punkten fand am 5.Juni 2026 statt. Revision

Der Präsident:

Conrad Schneider

Die Protokollführerin:

Priska Dübi