



Statuten

der

**Wohnbaugenossenschaft
Zielacker
Frauenfeld**

Genehmigt durch die Generalversammlung vom 13. Dezember 2005
inkl. Revision Art 32 und 33 GV 2008

1. FIRMA UND SITZ.....	3
ART. 1 FIRMA.....	3
ART. 2 SITZ	3
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE.....	3
ART. 3 ZWECK UND MITTEL.....	3
ART. 4 GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG.....	3
ART. 5 GRUNDSÄTZE ZU BAU UND UNTERHALT DER GEBÄUDE.....	5
ART. 6 UNVERKÄUFLICHKEIT DER GRUNDSTÜCKE, HÄUSER UND WOHNUNGEN	5
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN.....	6
ART. 7 ERWERB DER MITGLIEDSCHAFT	6
ART. 8 ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT	6
ART. 9 AUSTRITT	6
ART. 10 TOD	6
ART. 11 AUSSCHLUSS.....	7
ART. 12 EHESCHUTZ, EHESCHIEDUNG, EHETRENNUNG.....	8
ART. 13 VERPFÄNDUNG UND ÜBERTRAGUNG VON GENOSSENSCHAFTSANTEILEN	8
ART. 14 PERSÖNLICHE PFLICHTEN DER MITGLIEDER.....	8
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	9
ART. 15 GENOSSENSCHAFTSANTEILE.....	9
ART. 16 PFLICHTDARLEHEN.....	9
ART. 17 FINANZIERUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE.....	10
ART. 18 RÜCKZAHLUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE	10
ART. 19 HAFTUNG	10
ART. 20 JAHRESRECHNUNG UND GESCHÄFTSJAHR	10
ART. 21 ERNEUERUNGSFONDS	11
ART. 22 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE.....	11
5. ORGANISATION	11
ART. 23 ÜBERBLICK.....	11
ART. 24 BEFUGNISSE	12
ART. 25 EINBERUFUNG UND LEITUNG.....	12
ART. 26 STIMMRECHT.....	13
ART. 27 BESCHLÜSSE UND WAHLEN.....	13
ART. 28 WAHL UND WÄHLBARKEIT	13
ART. 29 AUFGABEN	14
ART. 30 KOMPETENZDELEGATION	14
ART. 31 VERWALTUNGSSITZUNGEN.....	14
ART. 32 WAHL UND KONSTITUIERUNG	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
ART. 33 AUFGABEN	15
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
ART. 34 LIQUIDATION	16
ART. 35 LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS.....	16
ART. 36 FUSION	16
ART. 37 MITTEILUNGEN UND PUBLIKATIONSORGAN	16
ART. 38 NACHZAHLUNGSPFLICHT.....	17

Alle in den Statuten angeführten Personen- und Organbezeichnungen betreffen die weibliche und männliche Form.

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

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

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Frauenfeld. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. 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.

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 Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Vermietungsreglement

- ² Sie vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten: Vermietungs-
prioritäten
- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG.
 - b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
 - c) Dann an pensionierte Mitarbeiter nach dem Buchstaben a und b.
 - d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber.
- ³ 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
- ⁴ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Artikel 4 der oben genannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen. Mietzins
- Als Selbstkosten können namentlich unter anderem geltend gemacht werden:
- a) Zinsen für das investierte Fremd- und Eigenkapital;
 - b) Baurechtszins;
 - c) Amortisationen;
 - d) Unterhaltskosten sowie Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - e) Verwaltungskosten;
 - f) Risikozuschlag;
 - g) mit der Sache verbundene Lasten und öffentliche Abgaben.
- Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt, gemäss Art. 9 Abs. 1 VO EVD, zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht (OR) zuständig. Anfechtung von Mietzinsen
- ⁵ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- ⁶ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung 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 Belegungsvorschriften 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 Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement. Untervermietung
- ⁷ Unterbelegung: Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Übersteigt die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um zwei, gilt die Wohnung als unterbelegt. Eine Wohnung Unterbelegung

gilt als stark unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um mehr als zwei übersteigt. Bei starker Unterbelegung kann die Verwaltung dem Mieter ein qualitativ, preislich und örtlich gleichwertiges Objekt zuteilen oder aber das Mietverhältnis kündigen. Details regelt das Vermietungsreglement. Halbe Zimmer werden nicht gerechnet.

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, 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. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Parzellenbereinigungen usw., liegen in der Kompetenz der Verwaltung. Verkaufsverbot

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt die Verwaltung dafür, dass die Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

⁴ Der Verkauf einer Liegenschaft oder Teilen davon bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden. Zustimmung Bundesämter

⁵ Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht abgeliefert werden, wenn die WBG nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt. Verwendung Gewinn

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche mindestens fünf Genossenschaftsanteile von CHF 100.- übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Voraussetzungen

Pro Wohneinheit können maximal zwei Personen Mitglied werden.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Verwaltungsbeschluss. Die Verwaltung entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Gesuchsteller bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist. Beitrittsgesuch

⁴ 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

⁵ Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Gründe

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des Mietvertrags

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Verwaltung 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. 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 einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene Partner bzw. 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. Lebenspartner

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung 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 der Verwaltung 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei starker Unterbelegung.
- 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 vorgesehen 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.

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

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 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

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

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutz Entscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitgliedes zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Eheschutz/
Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Ehescheidung

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

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

Verpfändung/
Belastung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Verwaltung.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

Treuepflicht
Befolgungspflicht

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Diese lauten auf den Nennwert von je CHF 100.- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossen-
schaftsanteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement, wobei der pro Wohnung zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 15 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Wohnungsanteile

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.

Gemeinsames Miet-
verhältnis

⁴ Für Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch nach Einzahlung aller Anteile eine schriftliche Bestätigung.

⁵ Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile werden nicht verzinst.

Art. 16 Pflichtdarlehen

¹ Mitglieder, die Wohnraum der Genossenschaft mieten, müssen ihrem Einkommen entsprechend ein unverzinsliches Pflichtdarlehen leisten. Die Höhe des Darlehens richtet sich nach dem Haushaltseinkommen des Mitgliedes. Das Pflichtdarlehen darf zusammen mit den Wohnungsanteilen nach Art. 15 Abs. 2 nicht mehr als 15 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten ausmachen.

Pflichtdarlehen

Für die Berechnung hat der Genossenschafter der Verwaltung eine Kopie des Lohnausweises des Vorjahres vorzulegen. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement.

² Zur Überprüfung des Pflichtdarlehens in späteren Jahren ist der Genossenschaftsmieter verpflichtet, auf Verlangen der Verwaltung den Lohnausweis des Vorjahres vorzulegen.

Überprüfung
Pflichtdarlehen

³ Das Pflichtdarlehen ist unkündbar, solange das Mitglied Wohnraum der Genossenschaft gemietet hat. Für die Rückzahlung gelten die Art. 18 Abs. 4-5.

Kündigung/
Rückzahlung

Art. 17 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement. Berufliche Vorsorge

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- 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. Ausnahmen

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert. Betrag

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach dem Austritt unter Berücksichtigung von Art. 864 Abs. 3 OR). Fälligkeit

⁵ In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen und den Pflichtdarlehen 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 Grundsatz

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. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004.

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

Art. 21 Erneuerungsfonds

Es wird ein Erneuerungsfonds geführt. Diesem ist der jährliche Bilanzüberschuss vollumfänglich zuzuweisen. Grundsatz

Art. 22 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese Entschädigung richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten. Grundsätze

² Die Mitglieder der Revisionsstelle haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

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 in der Rechnung auszuweisen.

⁶ Den Mitgliedern von Verwaltung, Revisionsstelle und Kommissionen werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 23 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Generalversammlung
- b) Verwaltung
- c) Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung.
- e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten, mit Ausnahme der Parzellenbereinigung.
- h) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten den Betrag von CHF 100'000.- übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen.
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 24 Abs. 2).
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung der Verwaltung 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.

Anträge auf Traktandierung

Art. 25 Einberufung und Leitung

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

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder ein Zehntel der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 12 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen

Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung 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 Generalver-

Einberufung

sammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle den Mitgliedern zugestellt.

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung einen Tagespräsidenten wählen. Leitung

Art. 26 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Mitglieder können sich von im gleichen Haushalt lebenden Partner vertreten lassen. Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 27 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 Stim-menden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchfüh-rung

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. 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. Qualifiziertes Mehr

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

⁶ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vor-sitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Protokoll

Verwaltung

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

¹ Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern bestehen. Der Präsident wird von der Generalver-sammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht der Verwaltung anzugehören braucht. Grundsatz

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

³ Die Verwaltungsmitglieder werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Scheiden Mitglieder während der Amtsdauer aus, so erfolgt die Ersatzwahl an der nächsten Generalversammlung. Die Neugewählten treten in die Amtsdauer der Ausgeschiedenen ein.

Amtsdauer

Art. 29 Aufgaben

¹ Die Verwaltung 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. Sie entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 24 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.

² Sie 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.

Geschäftsbericht

³ Sie bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Zeichnungsberechtigung

⁴ Die Verwaltung erstellt die Reglemente, insbesondere ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Verwaltung, anderer Personen oder von der Treuhandfirma festlegt sowie die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 30 Kompetenzdelegation

Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige an andere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer Treuhandfirma zu übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 20 Abs. 2 und Art. 24 Buchstabe h.

Grundsatz

Art. 31 Verwaltungssitzungen

¹ Verwaltungssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

Einberufung

² Die Verwaltung 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

³ Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Zirkulationsbeschluss

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unter-

Protokoll

zeichnen.

Revisionsstelle

Art. 32 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

¹ Die Generalversammlung wählt als Revisorin oder Revisor eine unabhängige Person oder eine Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch. Mitglieder

² Verwaltungsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitgliedes der Verwaltung sowie Personen, die für die zu prüfende Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag unvereinbar sind, sind nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet. Wählbarkeit

³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis deren Ablauf. Amtsdauer

⁴ Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst. Konstituierung

Art. 33 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes 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. Prüfungspflicht

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. Einsichtsrecht

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen. Meldepflicht

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. Pflicht zu Verschwiegenheit

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 34 Liquidation

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

³ Die Verwaltung führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. Durchführung

Art. 35 Liquidationsüberschuss

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

Art. 36 Fusion

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

⁴ Die Fusion muss vom Bundesamt vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt das Bundesamt zusätzlich die Genehmigung vom Bundesamt für Bauten und Logistik.

Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mittei- Interne Mitteilungen

lungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Zirkular oder durch Ausgang in der Liegenschaft, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

³ Die Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigen zu lassen.

Übergangsbestimmungen

Art. 38 Nachzahlungspflicht

Mitglieder, die bis zur Statutenänderung vom 13. Dezember 2005 über weniger als fünf Anteilscheine verfügen, müssen den jeweiligen Differenzbetrag bis spätestens 31. Dezember 2006 nachzahlen. Nachzahlungspflicht

Diese Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Zielacker vom 13. Dezember 2005 gutgeheissen worden und treten sofort in Kraft.

Frauenfeld, 14. Dezember 2005

Präsident	Sekretärin	Rechnungsführer
Eugen Samuel Schmid	Christine Schilcher-Schell	Kurt Kaiser