Merkblatt

Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals

Empfehlungen für die Revision der Statuten

Genossenschaften, die der Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals unterstehen, müssen in ihren Statuten die in dieser Verordnung vorgesehenen Regelungen berücksichtigen.

Januar 2026

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

Zwingende Bestimmungen

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat eine Liste der Bestimmungen erstellt, die zu übernehmen sind, um Widersprüche zwischen Statuten und Verordnung zu vermeiden:

Zweck und Vermietungsprioritäten

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

Sie vermietet ihre aktuell geförderten Wohnungen in erster Linie an:

a) Angestellte des Bundes nach Artikel 2 Absatz 1 des Bundespersonalgesetzes vom 24. März 2000;
b) Angestellte von Arbeitgebern, die der PUBLICA angeschlossen sind;
c) Personen, die vor ihrer Pensionierung Angestellte gemäss Buchstabe a) oder b) waren;
d) In letzter Line an die übrigen Bewerber/innen.

Für Wohnungen mit mindestens vier Zimmern, die durch mindestens drei Personen belegt werden, kann von diesen Vermietungsprioritäten statutarisch abgewichen werden.

Die Formulierung in Artikel 4 der Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (VO WBF; SR 842.18) sieht keine Rangordnung unter den Buchstaben a bis c vor. Es ist also nicht vorgeschrieben, dass Angestellte des Bundes Vorrang vor einer pensionierten Person haben, die vorher beim Bund gearbeitet hat.

Mit dem neuen Absatz 2 von Artikel 4 VO WBF wird im Interesse einer besseren Belegung und Zurverfügungstellung grösserer Wohnungen für Familien den WBG neu die Möglichkeit gegeben, eine Ausnahme zu statuieren. Die Vermietungsprioritäten gemäss Absatz 1 kommen dann nicht zur Anwendung, wenn die Wohnung mindestens vier Zimmer umfasst, die Belegung durch mindestens drei Personen erfolgt und die Abweichung durch die Statuten der WBG vorgesehen ist. Diese drei Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein.

Falls eine WBG in den Statuten weitere Vermietungsprioritäten festlegen möchte, wie beispielsweise Einkommens- oder Vermögensgrenzen, ist sie grundsätzlich frei. So kann sie statutarisch auch festhalten, dass Angestellte von Arbeitgebern wie die Post, die Swisscom oder die RUAG Vorrang vor anderen Bewerbern geniessen. Am Grundsatz jedoch, dass die Priorität im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 VO WBF vorgeht, ändert dies jedoch nichts. Einzig für grosse Wohnungen kann im Sinne von Absatz 2 VO WBF von den Prioritäten nach Absatz 1 VO WBF abgewichen werden.

Mietzinse

Die Genossenschaften vermietet ihre aktuell geförderten Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 VO WBF bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Artikel 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen.

Handänderung

Der Verkauf einer nach der VO WBF geförderten Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden. Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Genossenschaft 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.

Berufliche Vorsorge

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

Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Genossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen eines Versicherungsfalles nach BVG (Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge; SR 831.40) an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Bei der Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz von 6 Prozent nicht überschritten werden.

Rechnungslegung

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 Artikel 957 ff. Obligatio-

nenrecht (OR, SR 220), die branchenüblichen Grundsätze sowie die VO WBF.

Entschädigung der Organe

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. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

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.

Revisionspflicht

Zusätzlich zu den Bestimmungen des OR ist für die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals Artikel 17 VO WBF massgebend. Eine Übersicht über die Bestimmungen und Empfehlungen für die Ausgestaltung der Statuten betreffend Revisionsstelle finden sich im Merkblatt «Das Revisionsrecht», welches ebenfalls auf der Website des Bundesamtes für Wohnungswesen publiziert ist.

Liquidationserlös

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

Fusion

Eine Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals darf in der Regel nur mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger fusionieren.

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

Geht die Genossenschaft bei der Fusion unter, so müssen der Fusionsvertrag und die Statuten vorsehen, dass die Bestimmungen der VO WBF für die nach dieser Verordnung geförderten Wohnungen weiterhin gilt.

Statutenänderungen

Die WBG müssen Statutenanpassungen dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung einreichen. Nach der Anpassung durch die Generalversammlung ist dem BWO ein von einer Urkundsperson beglaubigtes Exemplar der neuen Statuten zuzustellen.

Weitere Bestimmungen

Folgende Punkte müssen nicht zwingend in die Statuten aufgenommen werden, sie dürfen jedoch nicht anders geregelt werden:

Anfechtung von Mietzinsen / Nebenkosten

Bei der Anfechtung von Mietzinsen aktuell geförderter Wohnungen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig.

Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die paritätischen Schlichtungsbehörde gemäss Artikel 200 Absatz 1 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) zuständig und materiell kommt das Mietrecht gemäss OR zur Anwendung.

Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Artikel 262 Absatz 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil gilt insbesondere die Umgehung der Prioritätskriterien von Artikel 4 der VO WBF.

Pflichtdarlehen

Hinweis: Diejenigen Genossenschaften, die Pflichtdarlehen einführen oder beibehalten wollen, müssen eine entsprechende Bestimmung in die Statuten aufnehmen und den Maximalbetrag der Pflichtdarlehen statutarisch festlegen.

Musterstatuten der Dachorganisationen konsultieren

Im Übrigen wird empfohlen, sich bei der Revision von Statuten grundsätzlich an den Musterstatuten einer der Dachorganisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu orientieren (Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger; WOHNEN SCHWEIZ - Verband der Baugenossenschaften).

Impressum

Herausgeber
Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download
www.bwo.admin.ch

Anmerkungen
Diese Publikation ist auch in französischer und italienischer Sprache erhältlich.

© BWO, Januar 2026