WOMO

Wohnbaugenossenschaft Motor

Statuten der Wohnbaugenossenschaft Motor (WOMO)

Inhaltsverzeichnis

1. Namen und Sitz

Art. 1 Namensgebung
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
Art. 26 Einberufung der Leitung
Art. 27 Stimmrecht
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

Verwaltung

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

Art. 30 Aufgaben
Art. 31 Kompetenzdelegation
Art. 32 Verwaltungssitzungen

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 33 Wahl
Art. 34 Aufgaben

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation
Art. 36 Liquidations-Überschuss
Art. 37 Fusion

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan
Art. 39 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

1. Namen und Sitz

Art. 1 Namensgebung — Namen

Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Motor (WOMO) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz — Sitz

Sitz der Genossenschaft ist 8545 Rickenbach Sulz.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel — Zweck

[1] Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung dauerhaft den Bedarf an Wohnraum im ländlichen Raum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten (Stichwort: Mehrgenerationenwohnen), insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

[2] Weiter gehört es zum Selbstverständnis dieser Genossenschaft, dass sie ihre Motorenfunktion dahingehend wahrnimmt, als dass sie ihre erstellten und vermieteten Siedlungen als Ganzes an gemeinnützige Institutionen wie z.B. Genossenschaften, Stiftungen verkaufen und somit die WOMO weitere Projekte in Angriff nehmen kann.

[3] 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) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
g) Erstellung und Vermietung von Siedlungen und späterer Verkauf als Ganzes an gemeinnützige Institutionen wie Genossenschaften, Stiftungen etc.
h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen insbesondere einer professionellen bezahlten Nachbarschaftshilfe.
i) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

[4] Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig, — Gemeinnützigkeit

[5] Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (wbg schweiz). — Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Vermietungsreglement

[1] Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Die Verwaltung sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Mitgliedschaft

[2] Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Mietzins

[3] Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten (Kostenmiete). Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Ko-ten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Untervermietung

[4] Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Gründe zur Ablehnung 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

[5] Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen und die 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. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Ausrichtung

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

Unterhalt

[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 für Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

[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. 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

Art. 6 Verkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

[1] Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich als Ganzes verkäuflich. (vgl. Art. 3.2)

Verkauf

[2] Die Generalversammlung entscheidet über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Als wichtiger Grundsatz gilt der Verkauf einer Siedlung nur an eine andere gemeinnützige, nicht gewinnstrebige Institution.

Ablauf

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

Auflagen beim Verkauf

3. Mitgliedschaft, Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb und Mitgliedschaft

[1] Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person wer-den, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

Voraussetzungen

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

Ausländische Mitglieder

[3] Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Mitgliederzahl

[4] Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Verwaltungsratsbeschluss. Die Verwaltung 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/ Verwaltungsbeschluss

[5] Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

[6] Die Verwaltung 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 Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Rückzahlung Anteile

Art. 9 Austritt

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

[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/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene 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-, eingetragene Partnerschaft 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 des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
b) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörende Nebenräume zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
c) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
d) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements.
e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle einer gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
g) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
h) 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 vorauszugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 11 Abs. 1 Buchstabe g) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf 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/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.

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.

Anrufung Richter

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

Kündigung Mietvertrag

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

[1] Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Partner/in 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 er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Eheschutz/ Ehetrennung

[2] Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann die Verwaltung das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossen-schaft ausschliessen und den Vertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstabe g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet die Verwaltung auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

[3] Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement (Art. 4 Abs. 6) bleiben vorbehalten.

[4] Die vermögensrechtichen 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/die verbleibende Partner/in 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 sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Verpfändung/ Belastung

[2] Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung der Verwaltung.

Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

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 Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

[1] Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1000 und müssen voll einbezahlt werden. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

[2] Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen anstelle eines sonst üblichen Mietzinsdepots. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungs-vorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.

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 Mietverhältnis

[4] Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine in Papierform resp. als Dokument abgegeben.

Anteilscheine

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

[1] Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworden werden.

Berufliche Vorsorge

[2] Mit Einverständnis der Verwaltung können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Dritte

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

[1] Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fond sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Grundsatz

Zinssatz

[2] Die Verwaltung bestimmt den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen. (Richtwert: maximaler Zinssatz ist der jeweils aktuelle hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen.)

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 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.

Betrag

[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.

Fälligkeit

[4] Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monates nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

Vorzeitige Rückzahlung

[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.

Verrechnung

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

Haftung

Art. 19 Haftung

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

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

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz

[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. 957ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Erneuerungsfonds/ Amortisationskonto

[2] Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationskontos zu belasten, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.

Baurechtszins

[3] Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage ind en Heimfallfonds belastet, deren Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.

Anhang

[4] Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

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 sich 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 hinausgehenden 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.
k) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
l) Allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisions- resp. der Prüfstelle geführt haben.

Prüfung

[3] Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr

[4] Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31.12.2015.

Art. 21 Erneuerungsfonds

Grundsatz

[1] Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Erneuerungsfonds zu äufnen.

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

[3] Über die Beanspruchung des Erneuerungsfonds entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. — Beanspruchung

Art. 22 Weitere Fonds

1 Es wird der folgende Fonds geäufnet:

a) Ein Heimfallfonds für die im Baurecht erstellten Bauten. Er ist nach Massgabe des Baurechtsvertrags zu äufnen, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im Voraus bestimmbar ist. Andernfalls sind die ordentlichen Abschreibungssätze der Steuerbehörden anwendbar. — Heimfallfonds für Bauten im Baurecht

[2] Die Mittel des Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle überprüft. — Verwendung Fondsvermögen

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

Art. 23 Entschädigung der Organe

[1] Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Die Verwaltung legt die Entschädigung selber fest. — Grundsätze

[2] Die Entschädigung der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen. — Entschädigung Revisions- resp. Prüfstelle

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

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

[5] Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Verwaltung, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. — Publikation Entschädigungen

[6] Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltung, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. — Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick — Übersicht

Die Organe der Genossenschaft sind:

a) Die Generalversammlung.
b) Die Verwaltung.
c) Die Revisions- resp. Prüfstelle.

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

Befugnisse

[1] Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
b) Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung, des/der Präsidenten/in und der Revisions- resp. Prüfstelle.
c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.
f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
g) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist.
h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
i) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
j) Ev. Erlass eines Reglements über die Tierhaltung.
k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).
l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
m) Verkauf von Grundstücken, Häusern, Wohnungen oder Siedlungen.

Anträge auf Traktandierung

[2] Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens 30 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.

Anträge innerhalb von Traktanden

[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 vorrangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisions- resp. Prüfstelle 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 die Verwaltung mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuen der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresrechnung Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäfts-domizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

[4] Die Generalversammlung wird vom/von Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen. — Leitung

Art. 27 Stimmrecht

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

[2] Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen. — Vertretung

[3] Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder 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. Die Verwaltung ist berechtigt, die geheime Durchführung anzuordnen. — Geheime Durchführung

[3] Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. — Beschlussfassung

[4] 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 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten. — Vorbehalte

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

Verwaltung

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

[1] Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Verwaltungsmitglieder müssen Genossenschafter/innen sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Sie kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die 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 Mitglieder der Verwaltung werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. — Amtsdauer

Art. 30 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. 25 Abs. 1 Buchstabe g) fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung

[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 Revisions- resp. Prüfstelle wieder. Geschäftsbericht

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

Art. 31 Kompetenzdelegation

[1] Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere ihrer 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

Art. 32 Verwaltungssitzungen

[1] Verwaltungssitzungen werden vom/von Präsidenten/in 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. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung

[3] Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste 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/von der Vorsitzenden und vom/von Protokollführer/in zu unterzeichnen. Protokoll

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 33 Wahl

[1] Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innerhalb der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Wahl

Opting Out

[2] Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

a) Die Genossenschaft über höchstens 30 vom Bund geförderte Wohnungen verfügt.
b) Das Bundesamt für Wohnungswesen den Verzicht bewilligt.
c) Die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist.
d) Sämtliche Genossenschafter zustimmen.
e) Die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Prüferische Durchsicht

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle (Opting Out), beauftragt die Verwaltung stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder ein andere vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bewilligte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Art. 34 Aufgaben

Revisionsstelle

[1] Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfstelle

[2] Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundeamtes für Wohnungswesen (BWO).

Revisions- resp. Prüfbericht

[3] Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

Beschluss

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

Durchführung

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

Art. 36 Liquidationsbeschluss

Liquidationsüberschuss

[1] Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich auf eine dem Zweckartikel entsprechende Institution übertragen.

Wohnbauförderung

[2] Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

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 der Verwaltung. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. — Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

[1] Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich. — Interne Mitteilungen

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

Art. 39 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). — Genehmigungsvorbehalt

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 12. Juni 2017 angenommen worden.

Rickenbach/Sulz, 12. Juni 2017

Schneider, Conrad
Präsident

Giovanelli Renato
Protokollführer