

## Statuten

### 1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

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

Art. 19 Mieter/innendarlehen

#### Haftung

Art. 20 Haftung

#### Rechnungswesen

Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Art. 22 Reservefonds

Art. 23 Weitere Fonds

Art. 24 Entschädigung der Organe

## 5. **Organisation**

### **Organe**

Art. 25 Überblick

### **Generalversammlung**

Art. 26 Befugnisse

Art. 27 Einberufung und Leitung

Art. 28 Stimmrecht

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

### **Vorstand**

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

Art. 31 Aufgaben

Art. 32 Kompetenzdelegation

Art. 33 Vorstandssitzungen

### **Revisions- resp. Prüfstelle**

Art. 34 Wahl

Art. 35 Aufgaben

## 6. **Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

Art. 36 Liquidation

Art. 37 Liquidationsüberschuss

Art. 38 Fusion

### **Bekanntmachungen**

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

Firma	<p><b>1. Firma und Sitz</b></p> <p><b>Art. 1 Firma</b></p> <p>Unter der Firma 'Genossenschaft zusammen-h-alt' besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.</p>
Sitz	<p><b>Art. 2 Sitz</b></p> <p>Sitz der Genossenschaft ist Winterthur.</p>
Zweck	<p><b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze</b></p> <p><b>Art. 3 Zweck und Mittel</b></p> <p><sup>1</sup> Die Genossenschaft zusammen-h-alt verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern Wohn- und Arbeitsräume zu verschaffen und zu erhalten. Kern der Idee ist eine architektonische und soziale Verbindung von gemeinsam genutzten Lebens- und Arbeitsräumen und privatem Wohnraum für Personen in der dritten Lebensphase, welchen gemeinschaftliches Handeln im Vordergrund steht. Damit fördert die Genossenschaft das Zusammenleben im Sinne der gegenseitigen Solidarität, der Mitbestimmung und der gesellschaftlichen Verantwortung.</p>
Mittel	<p><sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erwerb von Bauland und Baurechten.</li><li>• Bau, Umbau oder Erwerb einer Wohnsiedlung oder eines Wohnkomplexes, die/der die individuellen und gemeinschaftlichen Bedürfnisse verbindet.</li><li>• Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.</li><li>• Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.</li><li>• Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.</li><li>• Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.</li><li>• Abschluss von langfristigen Mietverträgen mit dem Zweck, gemeinsam mit dem Eigentümer Projekte zu realisieren, die den Zielen der Genossenschaft entsprechen. Die Genossenschaft kann sich an solchen Projekten finanziell beteiligen.</li></ul>
Gemeinnützigkeit	<p><sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.</p>
Beteiligungen und Mitgliedschaft	<p><sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) SVW.</p>

Vermietungsreglement	<p><b>Art. 4 Grundsätze zur Vermietung</b></p> <p><sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.</p>
Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz	<p><sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.</p>
Mietzins	<p><sup>3</sup> Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, die Mieten an Dritte, 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 Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.</p>
Residenzpflicht	<p><sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p>
Untervermietung	<p><sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder von Geschäftsräumen 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 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 Vermietungsrichtlinien 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 umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>
Haushälterischer Umgang mit Wohnfläche	<p><sup>6</sup> Bei der Wohnungsvergabe wird bevorzugt, wer weniger Wohnfläche in Anspruch nimmt. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement Wohnen.</p>

Architektonische und soziale Ausrichtung	<p><b>Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude</b></p> <p><sup>1</sup> Die Genossenschaft bekennt sich zum Ziel, architektonisch und städtebaulich vorbildliche Bauten zu realisieren. Sie ist dem preiswerten Bauen verpflichtet. Sie geht schonend um mit Ressourcen und Energie. Ihre Bauten berücksichtigen die Standards des behindertengerechten Bauens. Die Genossenschaft plant und baut weitblickend im Sinne kommender Generationen.</p> <p><sup>2</sup> Die Bauten der Genossenschaft sind so angelegt, dass die in Art.3 postulierten gemeinschaftlichen Bedürfnisse gefördert werden. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Erschliessungs- und der Aussenräume.</p>
Partizipation der Genossenschafter/innen	<p><sup>3</sup> Die Genossenschaft fördert partizipative Ansätze bei der Gestaltung und Umgestaltung der privaten Wohn- und Arbeitsräume.</p>
Verkaufsverbot	<p><b>Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen</b></p> <p><sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.</p>
Ausnahmen	<p><sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.</p>
Auflagen beim Verkauf	<p><sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.</p>
<p><b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</b></p> <p><b>Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft</b></p>	
Voraussetzungen	<p><sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens 20 Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).</p>
Mitgliederzahl	<p><sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.</p>
Beitrittsgesuch/ Vorstandsbeschluss	<p><sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs 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.</p>
Beginn	<p><sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.</p>
Mitgliederregister	<p><sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.</p>

Gründe	<p><b>Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft</b></p> <p><sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.</li><li>• bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.</li></ul>
Rückzahlung Anteil	<p><sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.</p>
Kündigung des Mietvertrags	<p><b>Art. 9 Austritt</b></p> <p><sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.</p>
Kündigungsfrist/ Zeitpunkt	<p><sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand 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.</p>
Einschränkung	<p><sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.</p>
Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/innen	<p><b>Art. 10 Tod</b></p> <p><sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartnerinnen und -partner - 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.</p>
Andere Personen	<p><sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.</p>
Gründe	<p><b>Art. 11 Ausschluss</b></p> <p><sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</li></ul>

- Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich, wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- 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

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

Mitteilung/Berufung/  
Ausschluss der  
aufschiebenden Wirkung

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/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.

Anrufung Richter

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

Kündigung Mietvertrag

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

Eheschutz/Ehetrennung

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

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

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

Vermögensrechtliche Folgen <sup>3</sup> 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/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

**Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**  
Verpfändung/  
Belastung <sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Übertragung <sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

**Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**  
Die Mitglieder sind verpflichtet:  
Treupflicht  
Befolgungspflicht  
Teilnahmepflicht

- Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

**Art. 15 Genossenschaftsanteile**  
Genossenschafts-Anteile <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile <sup>2</sup> Mitglieder, die Wohnungen der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile 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	<sup>3</sup> 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.
Genossenschaftsanteile	<sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.
Berufliche Vorsorge	<b>Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile</b> <sup>1</sup> Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
Dritte	<sup>2</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts Anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.
Grundsatz	<b>Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile</b> Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.
Grundsatz	<b>Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile</b> <sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
Ausnahmen	<sup>2</sup> 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 Wohnbau-genossenschaft, 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	<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
Fälligkeit	<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung 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 der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

Vorzeitige Rückzahlung	<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand 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	<sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.
Grundsatz	<b>Art. 19 Mieter/innendarlehen</b> <sup>1</sup> Mitglieder, die Wohnungen der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 15 Abs. 2) der Genossenschaft Darlehen (Mieterinnen- und Mieterdarlehen) gewähren. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu gewährende 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	<sup>2</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu gewährenden Mieter/innendarlehen auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.
Verzinsung	<sup>3</sup> Die Darlehen können verzinst werden; der Vorstand legt den Zinssatz fest.
Kündigung/ Rückzahlung	<sup>4</sup> Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten sinngemäss Art. 18 Abs. 5 – 6.
Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht	<b>Haftung</b> <b>Art. 20 Haftung</b> Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.
Grundsatz	<b>Rechnungswesen</b> <b>Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr</b> <sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662 – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Anhang <sup>2</sup> Im Anhang zur Bilanz sind mindestens die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl aufzuführen.

Prüfung <sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr <sup>4</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **Art. 22 Reservefonds**

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

Höhe der Einlage <sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Beanspruchung <sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

## **Art. 23 Weitere Fonds**

Genossenschaftsfonds <sup>1</sup> Es wird ein Genossenschaftsfonds geüfnet, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder mit gemieteter Wohnung, durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn und durch Spenden geüfnet werden kann. Allfällige Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Genossenschaftsfonds dient der Finanzierung von Aktivitäten, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

<sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle überprüft.

Weitere Fonds <sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

## **Art. 24 Entschädigung der Organe**

Grundsätze <sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft die Wohnbaugenossenschaften Schweiz (wbg) Revisions- resp. Prüfstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Ausschluss von  
Tantiemen

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

Auslagenersatz

<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 25 Überblick

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Generalversammlung.
- Der Vorstand.
- Die Revisions- resp. Prüfstelle.

### Generalversammlung

#### Art. 26 Befugnisse

Befugnisse

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

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in oder Co-Präsident/in, und der Revisions- resp. Prüfstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/ oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- i) Beschlussfassung über den Abschluss von langfristigen Mietverträgen als Mietpartei.
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 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	<p><sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. I) 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.</p> <p><sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.</p>
Ordentliche Generalversammlung	<p><b>Art. 27 Einberufung und Leitung</b></p> <p><sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.</p>
Ausserordentliche Generalversammlung	<p><sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, 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.</p>
Einberufung	<p><sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.</p>
Leitung	<p><sup>4</sup> 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.</p>
Grundsatz	<p><b>Art. 28 Stimmrecht</b></p> <p><sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p>
Vertretung	<p><sup>2</sup> Es kann sich durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.</p>
Ausstand	<p><sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p>

	<b>Art. 29 Beschlüsse und Wahlen</b>
Beschlussfähigkeit	<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
Geheime Durchführung	<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
Beschlussfassung	<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
Qualifiziertes Mehr	<sup>4</sup> 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.  <sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
Protokoll	<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.
	<b>Vorstand</b>
	<b>Art. 30 Wahl und Wählbarkeit</b>
Grundsatz	<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in oder der/die Co-Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
Wählbarkeit	<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
Amtsduer	<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
	<b>Art. 31 Aufgaben</b>
Kompetenzvermutung	<sup>1</sup> 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 Buchst. h) fallenden Baufragen.

Geschäftsbericht <sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) 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.

Zeichnungsberechtigung <sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

**Art. 32 Kompetenzdelegation**  
Grundsatz <sup>1</sup> 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 oder Firmen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Organisationsreglement <sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

**Art. 33 Vorstandssitzungen**  
Einberufung <sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschlussfassung <sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zirkulationsbeschluss <sup>3</sup> 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.

Protokoll <sup>4</sup> 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.

**Revisions- resp. Prüfstelle**  
**Art. 34 Wahl**  
Wahl <sup>1</sup> 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 innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Opting Out <sup>2</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Prüferische Durchsicht <sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann sie stattdessen den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) als Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung wählen.

**Art. 35 Aufgaben**

Revisionsstelle <sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

Revisions- resp. Prüfbericht <sup>3</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

**Art. 36 Liquidation**

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

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

**Art. 37 Liquidationsüberschuss**

Liquidationsüberschuss <sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet.

Wohnbauförderung <sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.



Beschluss	<b>Art. 38 Fusion</b> <sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
Durchführung	<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.
	<b>Bekanntmachungen</b> <b>Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan</b>
Interne Mitteilungen	<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
Publikationen	<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuen sind an der Gründungsversammlung vom 27. August 2010 angenommen worden.

Änderungen wurden an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. Oktober 2016 genehmigt.

Weitere Änderungen wurden an der Generalversammlung vom 13. Juni 2019 genehmigt.