



1

Statuten der SeGeWo Wohnbaugenossenschaft St. Gallen

Name, Zweck und Mittel

Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen SeGeWo Wohnbaugenossenschaft St. Gallen besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft nach Art. 828 ff. des Obligationenrechts (OR) mit Sitz in St. Gallen.

Art. 2 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, insbesondere Menschen in der zweiten Lebenshälfte Räume anzubieten und das Zusammenleben im Sinn gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden auch Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

² Die Genossenschaft sucht diesen Zweck zu erreichen durch

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten,
- b) Bau und Erwerb von Liegenschaften, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen,
- c) Bereitstellung von Wohnungen in solider und einfacher Bauweise;
- d) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten,
- e) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können,
- f) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WBG) bzw. nach entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen,
- g) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger» sein.

1. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 3 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige, handlungsfähige natürliche Person sowie jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil in der Höhe von CHF 50'000.- übernimmt.

² Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung des Genossenschaftsanteils von CHF 50'000.- durch einen Beschluss des Vorstands.

³ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

⁴ Die Abtretung eines Anteilscheins begründet keine Übertragung der Mitgliedschaft.

Art. 4 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
- b) bei juristischer Person durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Beim Erlöschen der Mitgliedschaft erfolgt die Rückzahlung der Anteilscheine nach Artikel 14 der Statuten.

Art. 5 Austritt

¹ Der Austritt aus der Genossenschaft kann durch schriftliche Anzeige an den Vorstand und unter Beachtung einer einjährigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres erklärt werden.

² Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, insbesondere bei Kündigung des Mietverhältnisses auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

³ Einbezahlte Darlehen werden auf den vertraglich vereinbarten Termin hin zurückerstattet.

⁴ Das austretende Mitglied hat keinen Anspruch auf weiteres Genossenschaftsvermögen.

Art. 6 Tod des Mitglieds, Auflösung der juristischen Person

¹ Die Mitgliedschaft erlischt in der Regel mit dem Tod eines Mitglieds oder der Auflösung einer juristischen Person auf das Ende des Geschäftsjahres, in dem der Tod oder die Auflösung erfolgt ist.

² Die oder der im gleichen Haushalt lebende Ehepartnerin oder Ehepartner eines verstorbenen Mitglieds kann die Mitgliedschaft des verstorbenen Mitglieds und gegebenenfalls den Mietvertrag übernehmen. Das gleiche gilt für eingetragene Partnerinnen und Partner sowie für Lebenspartnerinnen und -partner, sofern letztere nachweisen können, dass sie Erben des verstorbenen Mitglieds sind.

Art. 7 Ausschluss

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

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands 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 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) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn die mietrechtliche Kündigung nach Art 257f Abs. 4 OR erfolgt.

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf das Rekursrecht an die Generalversammlung zu eröffnen.

⁴ Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Der Rekurs an die Generalversammlung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat die ausgeschlossene Person das Recht, in der Generalversammlung ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

⁵ Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Art. 8 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

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

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag der Ehepartnerin bzw. dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Die Ehepartnerin bzw. der Ehepartner, auf die bzw. den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

³ Die Belegungsvorschriften nach diesen Statuten bleiben vorbehalten.

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

Art. 9 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren,
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorganen nachzuleben,
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.



²Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung des Stromüberschusses in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Produktionsanlagen erstellen und betreiben. Sie kann zu diesem Zweck Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

³Genossenschafter, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie die Eigenverbrauchsenergie von der Genossenschaft oder Dritten gemäss den für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

Art. 10 Mitgliedschaftsausweis

Als Mitgliedschaftsausweis gilt der Genossenschaftsanteilschein.

2. Finanzielle Bestimmungen

Art. 11 Genossenschaftsanteile

¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Diese lauten auf einen Nennwert von CHF 50'000.- und müssen voll einbezahlt werden.

²Ist die Mitgliedschaft mit der Miete oder dem Erwerb von Wohnungen der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen.

³Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

⁴Die Auszahlung von Gewinnanteilen an Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist nicht zulässig.

⁵Mietet oder erwirbt ein Ehepaar eine Wohnung, können die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteilscheine auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Das gleiche gilt für Personen in eingetragener Partnerschaft.

⁶Der Vorstand erlässt ein Reglement betreffend die Genossenschaftsanteile.

Art. 12 Fälligkeit

¹Die Bezahlung des Pflichtanteils von CHF 50'000.- wird spätestens mit der Aufnahme des Mitglieds in die Genossenschaft fällig.

²Der Vorstand setzt die Fälligkeit zur Zahlung weiterer gezeichneter Anteilscheine fest.

Art. 13 Übertragung und Verpfändung von Anteilscheinen

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



6

²Die Übertragung von Anteilscheinen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und erfordert einen schriftlichen Abtretungsvertrag sowie die Zustimmung des Vorstands.

Art. 14 Rückzahlung von Anteilscheinen

¹Die Rückzahlung eines Anteilscheins erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

²Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Auszahlung bis längstens drei Jahre aufzuschieben.

³In besonderen Fällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen. Art. 864 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

⁴Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 15 Weitere Betriebsmittel

Die Genossenschaft kann sich weitere Betriebsmittel verschaffen

- a) aus Darlehen und Bankkrediten mit und ohne grundpfandrechtliche Sicherstellung;
- b) wenn nötig aus einer eigenen Darlehenskasse; der Vorstand erlässt dazu gegebenenfalls ein spezielles Reglement;
- c) aus Subventionen;
- d) aus Geschenken, Vermächtnissen und anderen Zuwendungen.

Art. 16 Haftung

¹Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen.

²Jede persönliche Haftbarkeit der Mitglieder der Genossenschaft ist ausgeschlossen.

³Zur Deckung von Bilanzverlusten besteht keine Nachschusspflicht der Mitglieder.

3. Rechnungswesen

Art. 17 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Bestimmungen des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 18 Gewinnreserven

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

³ Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 19 Rücklagen und Wertberichtigungen

¹ Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

² Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessene Rechnung getragen.

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

⁴ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

⁵ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Art. 20 Entschädigung der Organe

¹ 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.

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

³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Gewinnanteilen ist ausgeschlossen.

⁵Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Vorstandsmitglieder, aufgeteilt in Vorstandsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft, sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

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

4. Organisation

Art. 21 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle.

Art. 22 Generalversammlung

¹Die Generalversammlung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist das oberste Organ der Genossenschaft. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten, vorbehältlich der Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen gemäss Art. 43;
- b) Wahl der Mitglieder des Vorstandes, dessen Präsidentin oder Präsidenten sowie Wahl der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichts sowie Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
- d) Genehmigung des Budgets;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstands;
- f) Entscheide über Beschwerden gegen den Ausschluss von Mitgliedern;
- g) Beschlussfassung über Ankauf, Übernahme im Baurecht oder Verkauf von Liegenschaften, Häusern, unbebauten Grundstücken und Stockwerken;
- h) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren;
- i) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen;
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

²Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 23 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet einmal jährlich im ersten Kalender-Semester statt. Der Termin wird mindestens vier Monate im Voraus bekanntgegeben.

² Die Generalversammlung wird mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch den Vorstand 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 der Jahresbericht inkl. Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

³ Anträge von Mitgliedern, über die an einer ordentlichen Generalversammlung Beschluss gefasst werden soll, sind dem Vorstand mindestens drei Monate vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen.

⁴ Die Generalversammlung wird von der Präsidentin oder dem Präsidenten oder ausnahmsweise von einem anderen Mitglied des Vorstandes geleitet.

Art. 24 Ausserordentliche Generalversammlung

¹ Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt

- a) auf Beschluss des Vorstands,
- b) auf Verlangen der Revisionsstelle,
- c) auf schriftliches Verlangen von mindestens fünf Genossenschafterinnen bzw. Genossenschaffern.

² Die ausserordentliche Generalversammlung ist spätestens innert vier Wochen nach Einreichung des Begehrens der Revisionsstelle oder der Mitglieder einzuberufen.

³ Anträge der Mitglieder oder der Revisionsstelle zuhanden einer ausserordentlichen Generalversammlung sind gleichzeitig mit dem Einberufungsbegehren zu stellen.

Art. 25 Stimmrecht

¹ Jedes Genossenschaftsmitglied hat eine Stimme, ungeachtet der Anzahl der erworbenen Anteilscheine.

² Das Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch den Ehepartner/Lebenspartner vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

³ Juristische Personen üben das Stimmrecht durch eine bevollmächtigte Vertreterin oder einen bevollmächtigten Vertreter aus.

Art. 26 Beschlussfassung

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

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Viertel der anwesenden Mitglieder die geheime Durchführung verlangt.

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern Gesetz oder Statuten nichts anderes vorsehen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

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

⁵ Bei Stimmgleichheit entscheidet die oder der Vorsitzende mit Stichentscheid. Der Stichentscheid gilt nicht beim Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft.

Art. 27 Vorstand

¹ Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Genossenschaftsmitgliedern. Je die Sprecherin oder Sprecher des Finanzausschusses und des Bauausschusses müssen im Vorstand vertreten sein.

² Die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder beträgt zwei Jahre. Wiederwahl ist möglich.

³ Die Präsidentin oder der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

⁴ Die Vorstandsmitglieder sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Art. 28 Aufgaben

¹ Dem Vorstand obliegen sämtliche Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten nicht der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind, insbesondere die gesamte Geschäftsführung und die Vertretung der Genossenschaft.

² Der Vorstand erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.



11

³ Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches insbesondere die Aufgaben des Vorstands und der Ausschüsse festlegt und die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 29 Unterschriftsberechtigung

Die Präsidentin oder der Präsident sowie die Vizepräsidentin oder der Vizepräsident des Vorstands führen mit je einem weiteren Vorstandsmitglied Kollektivunterschrift zu Zweien.

Art. 30 Beschlussfassung

¹ Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist.

² Er entscheidet mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die oder der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Art. 31 Protokolle

Der Vorstand führt über seine Sitzungen Protokolle.

Art. 32 Ausschüsse

¹ Der Vorstand bildet einen Finanz- und einen Bauausschuss.

² Er kann bestimmte Aufgaben weiteren Ausschüssen übertragen.

³ Im Rahmen ihrer Delegation kommt den Ausschüssen selbständige Geschäftsführungs- und Vertretungskompetenz zu. Sie sind gegenüber dem Vorstand für ihre Tätigkeit verantwortlich.

⁴ Für Fachausschüsse können auch Fachpersonen beigezogen werden, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.

⁵ Die Ausschüsse sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend ist.

Art. 33 Revisionsstelle

¹ Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine zugelassene Revisorin, einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (RAG; Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR). Eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter der öffentlichen Hand kann gewählt werden, wenn sie oder er die Anforderungen des RAG erfüllt.

² Die Revisionsstelle muss unabhängig sein (Art. 729 Abs. 1 OR). Die Möglichkeit der Mitwirkung bei der Buchführung und der Erbringung anderer Dienstleistungen für die Genossenschaft nach Art. 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung.

³ Die Revisionsstelle wird für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wiederwahl ist möglich.

Art. 34 Aufgaben der Revisionsstelle

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Art. 906 Abs. 2 OR bleibt vorbehalten.

² Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

⁴ Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

5. Grundsätze zu Vermietung sowie Bau und Unterhalt der Gebäude

Art. 35 Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.

² Der Vorstand erlässt ein Vermietungsreglement. Vor dessen Beschlussfassung konsultiert er dazu den Finanzausschuss, den Wohnausschuss und den Sozialausschuss.

³ Die Miete von Wohnraum der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

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

⁵ 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 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 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. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

⁶ Der Vorstand sorgt dafür, dass die Mieterinnen und Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Art. 36 Mietzinse

¹ 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 Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte.

² Mit den Mietzinsen müssen insbesondere gedeckt sein:

- a) die Verzinsung des investierten Kapitals und die Leistung der ordentlichen Tilgungsraten,
- b) die Bezahlung der Steuern, Abgaben, Gebühren und Verwaltungs- und Versicherungskosten,
- c) den angemessenen Unterhalt der Gebäude und des Umgeländes,
- d) die Äufnung des Amortisationsfonds, des Reservefonds und zur Deckung allfälliger Risiken.

³ Die Genossenschaft kann einen Sozialfonds äufnen, welcher der Milderung finanzieller Härtefälle bei Mietzinsrückständen von Bewohner:innen dient. Er wird durch Einlagen der Wohnungsmieter:innen alimentiert. Der Vorstand kann ausserordentliche Einlagen beschliessen. Der Sozialausschuss kann von Bewohner:innen um Unterstützung aus dem Sozialfonds angefragt werden und entscheidet nach Anhörung über die Vergabe von Geldern. Der Sozialausschuss legt der Generalversammlung ein Reglement betreffend den Sozialfonds zur Genehmigung vor.

Art. 37 Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, Gemeinschaftsräume mit gemeinschaftlichem Aussenraum, hindernisfreies Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

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.

³ Bei umfassenden Renovationen 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 Vermietungskriterien entsprechen.

Art. 38 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

² Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Bau-rechten.

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

6. Schlussbestimmungen

Art. 39 Auflösung der Genossenschaft

¹ Die Auflösung der Genossenschaft kann durch eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung mit Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung abgegebenen gültigen Stimmen beschlossen werden.

² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatorinnen bzw. Liquidatoren beauftragt.

Art. 40 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, hat vollumfänglich zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu erfolgen. Die Generalversammlung bestimmt die Empfängerin oder den Empfänger.

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

Art. 41 Publikationsorgan und Mitteilungen

¹ Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

² Die von der Genossenschaft an ihre Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Art. 42 Genehmigungsvorbehalt

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Art. 43 Inkrafttreten

Diese Statuten wurden durch die 5. ordentliche Generalversammlung am 27. Oktober 2022 angenommen und treten mit diesem Datum in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 07. Dezember 2020.

Der Präsident:



Christoph Posselt

Die Vizepräsidentin



Susi Rehsteiner