

Statuten der Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich

Inhaltsverzeichnis

1. FIRMA UND SITZ	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz.....	4
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE.....	5
Art. 3 Zweck und Mittel.....	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6 Handänderungen.....	7
3. MITGLIEDSCHAFT	8
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	8
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	8
Art. 9 Austritt	8
Art. 10 Tod	8
Art. 11 Ausschluss.....	9
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	10
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	10
Art. 14 Treuepflicht – Geschenke	10
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN.....	11
Art. 15 Mittel.....	11
Art. 16 Anteilscheinkapital	11
Art. 17 Pflichtdarlehen	12
Art. 18 Rückzahlung der Anteilscheine und Pflichtdarlehen.....	12
Art. 19 Haftung.....	12
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	13
Art. 21 Fonds.....	13
Art. 22 Entschädigung der Organe	13
5. ORGANISATION	15
Art. 23 Organe.....	15
A. Generalversammlung.....	15
Art. 24 Aufgaben	15
Art. 25 Besondere Bestimmungen für die Generalversammlung	16
B. Vorstand	17
Art. 26 Aufgaben	17
Art. 27 Wahl und Wählbarkeit	18
Art. 28 Vorstandssitzungen	18
C. Revisionsstelle	18
Art. 29 Aufgaben	18
Art. 30 Wahl und Konstituierung.....	19
D. Siedlungs-Organen und -Versammlung.....	19
Art. 31 Aufgaben Siedlungs-Organen und -Versammlung.....	19

6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	20
Art. 32 Auflösung.....	20
Art. 33 Fusion.....	20
Art. 34 Mitteilungen und Publikationsorgan	20
Art. 35 Genehmigung	21

Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter dem Namen „Baugenossenschaft Frohes Wohnen Zürich“ (nachfolgend BFWZ genannt) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

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

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch

- a) Beanspruchung von Finanzierungshilfen gemäss Art. 2 der Verordnung des EVD vom 19. Mai 2004
- b) Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. den entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen
- c) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete
- d) Ausgleich des Mietzinses nach sozialen Gesichtspunkten
- e) Erwerb von Bauland und Baurechten
- f) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen, genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- g) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten
- h) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.

³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

⁴Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachstehenden Prioritäten vermietet:

- a) aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG
- b) aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskassen PUBLICA und COMPLAN angeschlossen sind
- c) pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstabe a und b
- d) weitere Bewerber/innen.

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

² Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der Verordnung des EVD vom 19. Mai 2004 bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Artikel 4 der oben genannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen. Mögliche höhere Mietzinse für Mieter/innen nach Art. 4 Buchst. 1d werden im Vermietungsreglement festgelegt.

⁴ Die Mieter/innen 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 der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft 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 die Umgehung der Prioritätskriterien von Artikel 4 der Verordnung des EVD vom 19. Mai 2004 sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mieter/innen sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

⁷ Bei Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bau und Unterhalt der Gebäude achtet die Genossenschaft auf die hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen, künftige Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

² Die Genossenschaft passt mit fortlaufendem, nachhaltigem, kosten- und qualitätsbewusstem Unterhalt die Liegenschaften an den Stand der technischen Möglichkeiten und die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an. Sie prüft regelmässig Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und deren Umgebung.

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen.

⁴ Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 6 Handänderungen

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

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

³ Der Verkauf bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden.

⁴ Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Wohnbaugenossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erneuerung der Substanz anderer geförderten Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für dies Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

Mitgliedschaft

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens 1 Genossenschaftsanteil im Wert von Fr. 200.- übernimmt. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

² Alle Wohnungsmieter/innen müssen Mietergenossenschafter werden.

³ Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

⁴ Um die Mitgliedschaft zu erwerben, ist dem Vorstand ein schriftliches Beitritts-gesuch einzureichen.

⁵ Der Vorstand entscheidet endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

⁶ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der im Absatz 1 genannten Leistungen.

⁷ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

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

² Die Ansprüche der ausscheidenden Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Artikel 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

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

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen 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.

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

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossen-

schaft 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.

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

Art. 11 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 Vorstandes 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat
- f) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete
- g) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderen Verletzungen des Mietvertrages
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende schriftliche Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder 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 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.

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

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

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/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 verbleibenden Person sowie die Übernahme der Anteilscheine nach Artikel 16 Abs. 2 sowie der Pflichtdarlehen nach Artikel 17 Abs. 1 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.

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/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, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Anteilscheine nach Artikel 16 Abs. 2 und Pflichtdarlehen nach Artikel 17 Abs. 1 übernehmen.

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

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

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, sind ausgeschlossen.

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

Art. 14 Treuepflicht – Geschenke

¹ Alle Genossenschafter/innen/innen stehen in den gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz oder den Statuten keine Ausnahmen ergeben. Sie sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

² Den Mitgliedern der Genossenschaft ist es untersagt, für sich oder andere Geschenke oder sonstige Vorteile anzunehmen oder versprechen zu lassen, wenn dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft oder ihre Stellung in der Genossenschaft geschieht. Über allfällig eingegangene Geschenke an die Verwaltung und deren Mitarbeiter/innen hat der Vorstand ein Verzeichnis zu führen. Alle Geschenke müssen der Verwaltung gemeldet werden.

Finanzielle Bestimmungen

Art. 15 Mittel

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel durch:

- a. Mietzinseinnahmen
- b. Anteilscheine
- c. Pflichtdarlehen der Mietergenossenschafter/innen
- d. Darlehen und Kredite
- e. Gewinnüberschüsse
- f. andere Zuwendungen.

Der Vorstand regelt Einzelheiten über die Beschaffung von finanziellen Mitteln im Reglement über Anteilscheine und Pflichtdarlehen (AP) und dem Reglement Bezahlung von Genossenschaftsanteilen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge (GBV).

Art. 16 Anteilscheinkapital

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 200.-. Diese müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand die ratenweise Zahlung der Anteilscheine bewilligen. Für nicht einbezahlte Anteilscheine können Verzugszinsen von bis zu maximal 8% berechnet. Näheres ist im AP geregelt.

² Die Genossenschafter/innen, welche eine Wohnung mieten, haben weitere Anteilscheine zu übernehmen. Bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf kann der Vorstand die Mitglieder zur Übernahme weiterer Anteilscheine verpflichten. Das Maximum der Anteilscheine beträgt maximal 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Näheres ist im AP und im GBV geregelt.

³ Mieten Ehe-/oder Lebenspartner eine Wohnung, können die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Anteile auf beide Partner in einem von ihnen gewählten Verhältnis aufgeteilt werden.

⁴ Die Übernahme von Anteilscheinen wird im Mietvertrag geregelt.

⁵ Anteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Auszahlung der Beträge bei Auflösung des Mietverhältnisses und der Mitgliedschaft als Genossenschafter/innen erfolgt an die Vorsorgeeinrichtung oder nach Erreichen des Rentenalters an das ausscheidende Mitglied. Der Vorstand regelt den Vollzug im AP.

⁶ Die Anteilscheine werden nicht verzinst. Die für die Mitgliedschaft erworbenen Anteilscheine von Fr. 200.- werden an das Anteilscheinkapital der Wohnung angerechnet.

Art. 17 Pflichtdarlehen

¹ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Anteilscheinen (Art. 16) Pflichtdarlehen gemäss Art. 15 Abs. c) von maximal 10% der Anlagekosten der gemieteten Räume übernehmen. Näheres ist in einem separaten Vertrag, sowie im AP und GBV geregelt.

² Personen mit mehreren Kindern im gleichen Haushalt und Personen mit geringem Einkommen können schriftlich unter Beilage der Steuerrechnung Antrag zur teilweisen oder ganzen Befreiung von der Gewährung eines Pflichtdarlehens stellen. Alle 2 Jahre ist die Berechtigung der Reduktion oder des Erlasses durch Einreichung der Steuerrechnung zu überprüfen. Der Vollzug wird im AP und GBV geregelt.

³ Die Abschnitte 2 bis 5 des Artikels 16 sind sinngemäss anwendbar.

⁴ Geleistete Pflichtdarlehen werden nicht verzinst

⁵ Die Pflichtdarlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet.

Art. 18 Rückzahlung der Anteilscheine und Pflichtdarlehen

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine und Pflichtdarlehen.

² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven- und Fondseinlagen, höchsten aber zum Nennwert. Gekündigte Anteilscheine werden drei Monate und die Pflichtdarlehen ein Monat nach dem Ausscheiden gemäss Artikel 8 bis 12 zur Rückzahlung fällig. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung von Anteilscheinen und Pflichtdarlehen eine Umtriebsentschädigung von maximal 10% in Abzug gebracht.

³ Wurden die Anteilscheine und Pflichtdarlehen über eine Vorsorgestelle bezahlt, erfolgt die Rückzahlung an die entsprechende Institution, an eine Wohnbaugenossenschaft bei der das ausscheidende Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt oder nach Erreichen des Rentenalters direkt an das ausscheidende Mitglied.

⁴ Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliederanteilen von Anteilscheinen und Pflichtdarlehen, die nach Artikel 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Das Guthaben wird auf die/den Partner/in übertragen, welche die Wohnung selbst dauernd bewohnt.

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteilscheine und Pflichtdarlehen vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben zu verrechnen, sofern dieses nicht an eine Vorsorgeeinrichtung ausbezahlt werden muss.

Art. 19 Haftung

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

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

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. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des EVD vom 19. Mai 2004.

² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter
- b) die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

⁴ Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle zu unterbreiten.

Art. 21 Fonds

¹ Es werden folgende Fonds geüfnet:

- a. Ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag bis $\frac{3}{4}$ Prozent des Gebäude-Versicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist;
- b. ein Reservefonds, dem der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, zuzuweisen ist.

² Die Generalversammlung kann im Rahmen von Artikel 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu üfnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 22 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, die üblichen Ansätze nicht überschreiten darf und vom Vorstand selber festgelegt wird.

² Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

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

Organisation

Art. 23 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- A. Die Generalversammlung
- B. Der Vorstand
- C. Die Revisionsstelle
- D. Siedlungs-Organe und -Versammlung

A. Generalversammlung

Art. 24 Aufgaben

¹ Der Generalversammlung stehen nachfolgende Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle
- 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 auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 24. Abs. 2)
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten
- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen
- j) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen und die von den Mitgliedern, welche in dieser Siedlung wohnen, an einer Siedlungsversammlung mit Zweidrittelsmehrheit abgelehnt worden sind
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft

- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. f) 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.

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. 25 Besondere Bestimmungen für die Generalversammlung

1. Einberufung und Leitung

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

² 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.

³ Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt.

⁴ Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens mit Angabe der Traktanden zu erfolgen.

⁵ 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.

2. Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen, in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

3. Beschlüsse und Wahlen

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

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Genossenschaftler/innen die geheime Durchführung verlangt.

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, so weit das Gesetz oder die Statuten nicht etwas anderes bestimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

⁴ Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

⁵ 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. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

⁶ Die Art. 889 OR und Art 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

⁷ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

B. Vorstand

Art. 26 Aufgaben

¹ 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.

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Artikel 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

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

⁴ 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 zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

⁵ Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen während einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 28 Vorstandssitzungen

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

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

C. Revisionsstelle

Art. 29 Aufgaben

¹ Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

Art. 30 Wahl und Konstituierung

Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle entweder

- a) Zwei bis drei natürliche Personen, die sachkundig sind und über genügend Kenntnisse und berufliche Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen verfügen, um den Anforderungen für eine seriöse Prüfung der Rechnung zu genügen. Ferner eine Person mit einem Eidgenössischen Fachausweis als Buchhalter, Controller oder Revisor. Sie müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- b) oder eine Treuhand- oder Revisionsunternehmung, die Revisionen geschäftsmässig betreibt und Gewähr für eine einwandfreie Arbeit bietet. Sie muss Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes sein.

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

³ Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Wahlen während einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

⁴ Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst.

D. Siedlungs-Organe und -Versammlung

Art 31 Aufgaben Siedlungs-Organe und -Versammlung

1. Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren zusammenschlossenen Siedlungen wohnhaften Mitgliedern. Sie wird nach Bedarf von der Siedlungskommission oder vom Vorstand der Genossenschaft einberufen.
2. In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fällt:
 - a) Wahl der Siedlungskommission, die aus mindestens drei Personen bestehen muss
 - b) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen. Wenn dies von den Mitgliedern, welche in der Siedlung wohnen, mit zwei Drittelmehrheit abgelehnt worden ist, entscheidet die Generalversammlung (Art. 24 Abs. 1 Buchst. j). Bei einer Ablehnung unter dem obgenannten Quorum ist der Vorstand nach Art. 26 zuständig.
 - c) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungskommission delegiert werden.

Zweck, Wählbarkeit, Amtsdauer und Zusammenarbeit zwischen Siedlungskommission und Vorstand wird im Reglement Siedlungskommission festgelegt.

Schlussbestimmungen

Art. 32 Auflösung

¹ Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a) durch Beschluss der Generalversammlung gemäss Art. 24 Abs. 1 Buchst. k) der Statuten. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelsmehrheit der abgegebenen Stimmen
- b) in den gesetzlich vorgesehenen Fällen.

² Erfolgt die Auflösung nicht durch Konkurs, so wird die Liquidation durch den Vorstand besorgt, sofern die Generalversammlung nicht andere Personen beauftragt.

³ Das Vermögen der Genossenschaft wird, nach Tilgung der Schulden, in erster Linie zur Rückzahlung der Anteilscheine und Pflichtdarlehen, max. Nominalwert, verwendet.

⁴ Das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen aller Anteilscheine und Pflichtdarlehen zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

⁵ Wird die Genossenschaft in der Weise aufgelöst, dass sie mit Aktiven und Passiven von einer anderen Genossenschaft übernommen wird, kommen die Bestimmungen des Fusionsgesetzes zur Anwendung.

Art. 33 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelsmehrheit der abgegebenen Stimmen.

² Die Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden, welches die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik einholt, wenn die Genossenschaft mit der Eidgenossenschaft Bauverträge abgeschlossen hat.

³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art. 34 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Brief, durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 35 Genehmigung

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

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung der Genossenschaft vom 2. November 2005 angenommen und treten per 1.1. 2006 in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 19. April 2000.

Der Präsident:

Die Sekretärin:

Willi Rüttener

Andrea Zellmeyer