



Genossenschaft für selbstbestimmtes  
Wohnen

# Statuten

## SEWOBodensee

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Name und Sitz .....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Name.....	4
Art. 2	Sitz .....	4
<b>2.</b>	<b>Zweck, Mittel und Grundsätze .....</b>	<b>4</b>
Art. 3	Zweck und Mittel .....	4
Art. 4	Grundsätze der Selbstverwaltung.....	5
Art. 5	Grundsätze der Vermietung.....	5
Art. 6	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	6
Art. 7	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	6
<b>3.</b>	<b>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....</b>	<b>7</b>
Art. 8	Erwerb der Mitgliedschaft .....	7
Art. 9	Erlöschen der Mitgliedschaft.....	7
Art. 10	Austritt .....	7
Art. 11	Ausschluss .....	7
Art. 12	Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft.....	8
Art. 13	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	9
<b>4.</b>	<b>Finanzielle Bestimmungen.....</b>	<b>10</b>
Art. 14	Mittelbeschaffung .....	10
Art. 15	Genossenschaftsanteile.....	10
Art. 16	Mietanteile.....	10
Art. 17	Verzinsung des Genossenschaftskapitals .....	10
Art. 18	Darlehen.....	11
Art. 19	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	11
Art. 20	Rückzahlungen von Genossenschafts- und Mietanteilen.....	11
Art. 21	Verrechnung von Forderungen .....	11
Art. 22	Haftung.....	12
	Rechnungswesen .....	12
Art. 23	Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	12
Art. 24	Gewinnreserven .....	12
Art. 25	Rücklagen und Wertberichtigungen.....	12
Art. 26	Entschädigung der Organe .....	13
<b>5.</b>	<b>Organisation .....</b>	<b>14</b>
	Organe.....	14
Art. 27	Überblick .....	14
	Generalversammlung .....	14
Art. 28	Befugnisse .....	14
Art. 29	Einberufung und Leitung.....	15
Art. 30	Stimmrecht .....	15
Art. 31	Beschlüsse und Wahlen .....	15
	Vorstand .....	16
Art. 32	Wahl und Wählbarkeit.....	16
Art. 33	Aufgaben.....	16
Art. 34	Kompetenzdelegation .....	16
Art. 35	Vorstandssitzungen .....	17

Revisionsstelle.....	17
Art. 36 Prüfung der Jahresrechnung .....	17
Art. 37 Wahl und Konstituierung.....	17
Art. 38 Aufgaben.....	17
Geschäftsprüfungskommission .....	18
Art. 39 Aufgaben.....	18
<b>6. Hausgemeinschaften .....</b>	<b>19</b>
Art. 40 Mitgliedschaft .....	19
Art. 41 Organisation.....	19
Art. 42 Haftung.....	19
Art. 43 Selbstverwaltung.....	19
Art. 44 Rechte und Pflichten.....	19
Art. 45 Vermietung.....	20
<b>7. Schlussbestimmungen.....</b>	<b>21</b>
Auflösung durch Liquidation und Fusion .....	21
Art. 46 Liquidation.....	21
Art. 47 Liquidationsüberschuss .....	21
Art. 48 Fusion .....	21
Bekanntmachungen.....	21
Art. 49 Mitteilungen und Publikationsorgan .....	21
Genehmigungsvorbehalt .....	22
Art. 50 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) .....	22
Versionskontrolle / Änderungsprotokoll.....	23

## 1. Name und Sitz

### Art. 1 Name

Unter der Firma «Wohnbaugenossenschaft SEWOBodensee» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

*Firma*

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft SEWOBodensee ist Kreuzlingen.

*Sitz*

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, sowie ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

*Zweck*

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

*Mittel*

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume auf der Basis der Kostenmiete;
- g) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten;
- h) aktive Zusammenarbeit mit den Hausgemeinschaften;
- i) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

*Gemeinnützigkeit*

<sup>4</sup> 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.

*Beteiligungen und Mitgliedschaften*

## **Art. 4 Grundsätze der Selbstverwaltung**

<sup>1</sup> Die Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und Gewerberäumen in Liegenschaften der Genossenschaft regeln das Zusammenleben und die Verwaltung ihrer Liegenschaft weitgehend selbst und organisieren sich zu diesem Zweck in Hausgemeinschaften.

*Selbstverwaltung*

<sup>2</sup> Die Genossenschaft schliesst mit jeder Hausgemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, welcher die Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft regelt.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft überträgt den Hausgemeinschaften die Verwaltung ihrer Liegenschaften im Rahmen des Selbstverwaltungsvertrages.

## **Art. 5 Grundsätze der Vermietung**

<sup>1</sup> Die Vermietung der Wohnungen und der anderen Mietobjekte erfolgt auf Antrag der Hausgemeinschaft durch die Genossenschaft.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen und Gewerberäumen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus, und gleichzeitig die Mitgliedschaft in der entsprechenden Hausgemeinschaft. Alle volljährigen Bewohner und Bewohnerinnen müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

*Mitgliedschaft*

<sup>3</sup> Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen und Gewerberäume grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, 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

*Mietzins*

<sup>4</sup> Mit dem Mietzins erhebt die Genossenschaft Akonti für die Nebenkosten und für genossenschaftliche Beiträge.

*Nebenkosten und Beiträge*

<sup>5</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben. Mitglieder die Gewerberäume mieten, haben diese dauerhaft zum vereinbarten Zweck selbst zu benutzen.

*Residenzpflicht*

<sup>6</sup> 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 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. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben.

*Untervermietung*

<sup>7</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung Beiträge in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen (maximal 30% des monatlichen Mietzinses) und nach einer gewissen Dauer der Unterbelegung in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regeln die Hausgemeinschaften.

*Unterbelegung*

## **Art. 6 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2050.

*Ausrichtung*

<sup>2</sup> 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.

*Unterhalt*

<sup>3</sup> Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

*Renovationen und Ersatzneubauten*

## **Art. 7 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser, Wohnungen und Gewerberäume der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

*Verkaufsverbot*

<sup>2</sup> Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

*Ausnahmen*

<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.

*Wohnbauförderung*

### 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

#### Art. 8 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

*Voraussetzungen*

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

*Beitrittsgesuch/  
Vorstandsbeschluss*

<sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

*Mitgliederregister*

#### Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

*Gründe*

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 20 der Statuten.

*Rückzahlung Anteile*

#### Art. 10 Austritt

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

*Kündigung des  
Mietvertrags*

<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.

*Kündigungsfrist/  
Zeitpunkt*

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

*Einschränkung*

#### Art. 11 Ausschluss

<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:

*Gründe*

a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen 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 bzw. amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben respektive die Gewerberäume dauerhaft zum vereinbarten Zweck selbst zu benutzen.

- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Zweckentfremdung von weiteren gemieteten Räumen (Gewerberäume, Ateliers, Werkstatt etc.), namentlich wenn der Verwendungszweck den Interessen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern entgegensteht.
- e) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
- f) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- g) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- h) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- i) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- j) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<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 bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

*Mahnung*

<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.

*Mitteilung/Berufung/  
Ausschluss der auf-  
schiebenden Wirkung*

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

*Anrufung des  
Gerichts*

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

*Kündigung des  
Mietvertrages*

<sup>6</sup> Der Vorstand kann Mietverträge jederzeit kündigen, wenn die Generalversammlung einen Beschluss über Umbau, Abbruch oder Verkauf der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.

<sup>7</sup> Der Vorstand muss die betroffene Hausgemeinschaft vor einem Ausschluss oder einer Kündigung informieren.

*Information  
Hausgemeinschaft*

## **Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft**

<sup>1</sup> Weist das Gericht die Benutzung der Wohnung einer Parterin bzw. einem Partner zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf sie bzw. ihn übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Übernahme sämtlicher Mietanteile auf sie voraus.

*Eheschutz/ Ehetren-  
nung/ Aufhebung des  
Zusammenlebens*

<sup>2</sup> Die Genossenschaft kann das Mitglied, dem die Benutzung der Wohnung



nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

<sup>3</sup> Diese Regelung gilt bei einem Eheschutzentscheid, bei einem Trennungsurteil, bei einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens oder die Auflösung einer eingetragenen Partnerschaft sowie bei einer Auflösung einer nicht ehelichen bzw. nicht eingetragenen Partnerschaft, wenn der Konkubinatsvertrag dies vorsieht oder wenn das Paar oder ein Gericht entscheidet, die Wohnung einem der beiden zuzuweisen.

<sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile und Mietanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem das in der Wohnung verbleibende Mitglied einen entsprechenden Betrag an die Genossenschaft überwiesen hat.

*Vermögensrechtliche  
Folgen*

### **Art. 13 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 Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

*Treuepflicht*

*Befolgungspflicht*

*Teilnahmepflicht*

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Art. 14 Mittelbeschaffung

<sup>1</sup> Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel für den Erwerb und den Bau von Liegenschaften insbesondere aus:

*Mittelbeschaffung*

- a) Genossenschaftsanteilen,
- b) Mietanteilen,
- c) Darlehen,
- d) Beanspruchung von Förderinstrumenten,
- e) Hypotheken und Baukredite,
- f) Geschenken, Legaten, Förderbeiträgen und Zuwendungen.

<sup>2</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschafts- und Mietanteile.

*Genossenschaftskapital*

### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 2000 und müssen voll einbezahlt werden.

*Genossenschaftsanteile*

<sup>2</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

### Art. 16 Mietanteile

<sup>1</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil (vgl. Art.8 Abs.1) weitere Anteile (Mietanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

*Mietanteile*

<sup>2</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Mietanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

*Gemeinsames Mietverhältnis*

<sup>3</sup> Die Mietanteile für die selbst bewohnte Wohnung können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

*Vorsorgegelder*

<sup>4</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Mietanteile teilweise auch von Dritten finanziert werden.

*Finanzierung durch Dritte*

### Art. 17 Verzinsung des Genossenschaftskapitals

Genossenschaftsanteile und Mietanteile werden nicht verzinst.

*Grundsatz*

## **Art. 18 Darlehen**

<sup>1</sup> Natürliche und juristische Personen können der Genossenschaft Darlehen zur Verfügung stellen.

*Darlehen*

<sup>2</sup> Zur Finanzierung ihrer Liegenschaft ist die Hausgemeinschaft verpflichtet, Darlehen zu beschaffen.

<sup>3</sup> Einzelheiten sind im Darlehensreglement sowie im Selbstverwaltungsvertrag geregelt.

## **Art. 19 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

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

*Verpfändung/  
Belastung*

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

*Übertragung*

## **Art. 20 Rückzahlungen von Genossenschafts- und Mietanteilen**

<sup>1</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ausscheidender Mitglieder erfolgt innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung nach ihrem Austritt.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Mietanteile erfolgt innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung nach Beendigung des Mietvertrags.

<sup>3</sup> Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

<sup>4</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschafts- und Mietanteile.

*Ausnahme*

<sup>5</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

*Betrag*

<sup>6</sup> Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

*Spätere Erstattung*

<sup>7</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Mietanteile vorzeitig, die Genossenschaftsanteile jedoch nie vor der Übergabe der Räumlichkeiten, zurückbezahlt werden.

*Vorzeitige  
Rückzahlung*

## **Art. 21 Verrechnung von Forderungen**

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschafts- und Mietanteilen zu verrechnen.

*Verrechnung*

## **Art. 22 Haftung**

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

*Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht*

## **Rechnungswesen**

### **Art. 23 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> Die 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 Artikel 957 bis 960e des OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

*Prüfung*

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

*Geschäftsjahr*

### **Art. 24 Gewinnreserven**

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

*Grundsatz*

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

*Höhe der Einlage*

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

*Beanspruchung*

### **Art. 25 Rücklagen und Wertberichtigungen**

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

*Erneuerungsfonds*

<sup>2</sup> Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie 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. Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

*Abschreibungen/  
Wertberichtigung für  
Heimfall*

<sup>3</sup> Die Genossenschaft unterhält einen Solidaritätsfonds.

*Solidaritätsfonds*

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

*Weitere Fonds*

<sup>5</sup> Einzelheiten sind in den jeweiligen Reglementen geregelt.

*Reglemente*

<sup>6</sup> Zur Äuffnung der Fonds kann die Generalversammlung Beiträge der Mieterinnen und Mieter beschliessen, in der Höhe von maximal CHF 2000 jährlich pro Mietvertrag.

<sup>7</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

## **Art. 26 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Den Mitgliedern der Organe und Kommissionen der Genossenschaft kann für ihre Tätigkeit eine Entschädigung ausgerichtet werden. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach dem Entschädigungsreglement.

*Organe und Kommissionen*

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

*Revisions- bzw. Prüfstelle*

<sup>3</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaft oder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tantiemen*

<sup>4</sup> Die 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.

<sup>5</sup> Das Entschädigungsreglement wird von der Generalversammlung genehmigt.

*Entschädigungsreglement*

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

*Auslagenersatz*

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 27 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

*Überblick*

- a) die Generalversammlung,
- j) der Vorstand,
- k) die Revisionsstelle,
- l) die Geschäftsprüfungskommission (GPK).

### Generalversammlung

#### Art. 28 Befugnisse

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

*Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin oder des Co-Präsidentiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Kenntnisname des Jahresberichts der Geschäftsprüfungskommission;
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern, Wohnungen und Gewerberäumen und die Einräumung von selbständigen Bau-rechten;
- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- k) Genehmigung des Entschädigungsreglements;
- l) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandier-te Ge-schäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversamm-lung unterstehen (Art. 28 Abs. 2);
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vor-stand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs 1 Littera m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversamm-lung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentli-chen Generalversammlung ist mindestens 90 Tage im Voraus bekannt zu ge-ben.

*Anträge auf  
Traktandierung*

<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.

## **Art. 29 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Der Termin wird spätestens 90 Tage im Voraus bekannt gegeben.

*Ordentliche  
Generalversammlung*

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder zwei Hausgemeinschaften oder der zehnte Teil der Mitglieder unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 60 Tagen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Der geplante Termin wird spätestens 20 Tage im Voraus bekannt gegeben.

*Ausserordentliche  
Generalversammlung*

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 14 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 der Geschäftsbericht (Art. 33 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

*Einberufung*

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

*Leitung*

## **Art. 30 Stimmrecht**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

*Vertretung*

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

*Ausstand*

## **Art. 31 Beschlüsse und Wahlen**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

*Beschlussfähigkeit*

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

*Geheime  
Durchführung*

<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.

*Beschlussfassung*

<sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen

*Qualifiziertes Mehr*

notwendig.

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

<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.

*Protokoll*

## **Vorstand**

### **Art. 32 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen von denen mindestens zwei Mieter/innen sein müssen. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem arbeitsrechtlichen Verhältnis oder in wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die maximale Amtsdauer für den Vorstand beträgt zwölf Jahre.

*Amtsdauer*

<sup>4</sup> Alle Mitglieder des Vorstandes 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 betreffen.

*Interessenkonflikte*

### **Art. 33 Aufgaben**

<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.

*Kompetenzvermutung*

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 23) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

*Geschäftsbericht*

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

*Zeichnungsberechtigung*

### **Art. 34 Kompetenzdelegation**

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

*Grundsatz*

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

*Organisationsreglement*



insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

### **Art. 35 Vorstandssitzungen**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

*Einberufung*

<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. Bei Liegenschaftskäufen ist das einfache Mehr aller seiner Mitglieder erforderlich.

*Beschlussfassung*

<sup>3</sup> Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail oder Fax, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

*Zirkularbeschluss*

<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.

*Protokoll*

## **Revisionsstelle**

### **Art. 36 Prüfung der Jahresrechnung**

<sup>1</sup> Solange keine gesetzlichen oder vertraglichen Gründe sie dazu verpflichten, eine eingeschränkte oder eine ordentliche Revision machen zu lassen, und solange die Generalversammlung nicht die Durchführung einer Revision beschliesst, beauftragt die Genossenschaft eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

*Opting Out*

<sup>2</sup> Jedes Mitglied hat das Recht, spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision zu verlangen.

*Wahl*

### **Art. 37 Wahl und Konstituierung**

Falls die Genossenschaft eine Revision beschlossen hat oder dazu verpflichtet ist, wählt die Generalversammlung als Revisionsstelle eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung. Die maximale Amtsdauer der Revisionsstelle beträgt 10 Jahre.

*Wahl*

### **Art. 38 Aufgaben**

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

*Revisionsstelle*

<sup>2</sup> Wird keine Revision durchgeführt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

*Prüfstelle*

<sup>3</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

*Revisions- bzw.  
Prüfbericht*

## **Geschäftsprüfungskommission**

### **Art. 39 Aufgaben**

<sup>1</sup> Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern, die Hausgemeinschaften sollen angemessen vertreten sein. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

*Geschäftsprüfungs-  
kommission*

<sup>2</sup> Sie kontrolliert die Tätigkeit des Vorstandes und der Hausgemeinschaften auf Einhaltung der Statuten und der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung.

<sup>3</sup> Zudem ist sie Schlichtungsstelle bei Konflikten zwischen dem Vorstand und den Hausgemeinschaften.

*Schlichtungsstelle*

<sup>4</sup> Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) legt an der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

*GPK Prüfungsbericht*

## 6. Hausgemeinschaften

### Art. 40 Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Hausgemeinschaft umfasst alle Mieter/innen von Wohn-, Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen des entsprechenden Hauses.

*Mieter/innen*

<sup>2</sup> Über die Mitgliedschaft von Untermieter/innen in der Hausgemeinschaft entscheidet diese selbst.

*Untermieter/innen*

<sup>3</sup> Eine allfällige Unterteilung einer grösseren Überbauung in mehrere Hausgemeinschaften ist möglich.

### Art. 41 Organisation

<sup>1</sup> Die Hausgemeinschaft organisiert sich als Verein oder als andere juristische Person und sie hält ihre Organisationsform und Grundsätze in Statuten schriftlich fest.

*Organisation*

<sup>2</sup> Zur Wahrung der Interessen der Genossenschaft müssen die Statuten sowie Statutenänderungen dem Vorstand der Genossenschaft zur Genehmigung vorgelegt werden

*Statuten*

### Art. 42 Haftung

Die Hausgemeinschaft haftet gegenüber ihren Gläubigern nur mit ihrem Vermögen.

*Haftung*

### Art. 43 Selbstverwaltung

<sup>1</sup> Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Angelegenheiten, in der für die jeweilige Gemeinschaft bestmöglichen Weise und unter Wahrung der Interessen der Genossenschaft, zu regeln. Die Details sind im Selbstverwaltungsvertrag zu regeln

*Selbstverwaltungsvertrag*

<sup>2</sup> Die Aufgaben der Hausgemeinschaft umfassen in der Regel mindestens:

*Aufgaben*

- a) Vorschlagsrecht für Neu-Mieter\*innen
- b) Hauswartung und Unterhalt
- c) Die Pflege des Einvernehmens im Hause, mit der Genossenschaft und mit der Nachbarschaft

<sup>3</sup> Ausgenommen sind insbesondere der Abschluss von Mietverträgen sowie das Inkasso von Mietzinsen und Nebenkosten.

### Art. 44 Rechte und Pflichten

<sup>1</sup> Die Hausgemeinschaft hat das Recht und die Pflicht, bei der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen mitzuwirken. Erneuerungen oder wertvermehrende Massnahmen und/oder Renovationen, welche aus baulicher, finanzieller, sozialer und/oder ökologischer Sicht dringend und wichtig sind, kann die Genossenschaft auch gegen den Willen der Hausgemeinschaft beschliessen und durchführen.

*Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaften*

<sup>2</sup> Die Hausgemeinschaft legt das Jahresbudget und die Jahresrechnung der

Genossenschaft zur Genehmigung vor.

#### **Art. 45 Vermietung**

<sup>1</sup> Die Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume und der anderen Mietobjekte erfolgt auf Antrag der Hausgemeinschaft durch die Genossenschaft, sofern der Selbstverwaltungsvertrag nichts anderes vorsieht.

*Antrag der Hausgemeinschaft*

<sup>2</sup> Die Hausgemeinschaft berücksichtigt bei der Auswahl der Mieter/innen insbesondere die folgenden Kriterien:

*Auswahlkriterien*

- a) Belegung,
- b) Persönliche finanzielle Möglichkeiten,
- c) Dringlichkeit des Wohnungswechsels,
- d) Erfüllen allfälliger Subventionsbedingungen,
- e) Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

## 7. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation und Fusion

#### Art. 46 Liquidation

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

*Beschluss*

<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.

*Durchführung*

#### Art. 47 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschafts- und Mietanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, übereignet.

*Liquidationsüberschuss*

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

*Wohnbauförderung*

#### Art. 48 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

*Beschluss*

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

*Durchführung*

### Bekanntmachungen

#### Art. 49 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

*Interne Mitteilungen*

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

*Publikationen*

## **Genehmigungsvorbehalt**

### **Art. 50 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)**

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

*Genehmigung*

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 28.10.2021 angenommen worden.

## Versionskontrolle / Änderungsprotokoll

Version	Datum	Bearbeitet von	Bemerkungen/Art der Änderung
1.0	28.10.2021		Genehmigung der Statuten, Gründungsversammlung SEWOBodensee