



Statuten



Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird in den Texten dieser Statuten der Einfachheit halber nur die männliche Form verwendet. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

Die in Klammern zitierten Gesetzesartikel sind die zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Statuten geltenden gesetzlichen Regelungen, wobei OR für Schweizerisches Obligationenrecht steht.

Inhaltsverzeichnis

1.	Name und Sitz	4
Art. 1	Name.....	4
Art. 2	Sitz	4
2.	Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Mittel.....	4
Art. 5	Grundsätze der Vermietung	5
Art. 6	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	5
Art. 7	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Liegenschaften und Wohnungen.....	6
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	6
Art. 8	Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 9	Erlöschen der Mitgliedschaft.....	6
Art. 10	Austritt	6
Art. 11	Tod	7
Art. 12	Ausschluss	7
Art. 13	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....	8
Art. 14	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 15	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	8
4.	Finanzielle Bestimmungen.....	9
	Genossenschaftskapital	9
Art. 16	Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 17	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 18	Depositenkasse.....	9
Art. 19	Darlehenskasse	9
	Haftung	10
Art. 20	Haftung.....	10
	Rechnungswesen	10
Art. 21	Rechnungslegung, Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 22	Gewinnreserven	10
Art. 23	Fonds	10

Art. 24	Entschädigung der Organe, Kommissionen und Ausschüsse.....	11
5.	Organisation	11
	Organe.....	11
Art. 25	Überblick	11
	Generalversammlung	11
Art. 26	Befugnisse	11
Art. 27	Einberufung und Leitung	12
Art. 28	Stimmrecht	13
Art. 29	Beschlüsse und Wahlen	13
	Vorstand	13
Art. 30	Wahl und Wählbarkeit.....	13
Art. 31	Aufgaben.....	14
Art. 32	Kompetenzdelegation	14
Art. 33	Vorstandssitzungen	14
	Revisionsstelle.....	15
Art. 34	Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung	15
Art. 35	Aufgaben.....	15
6.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	15
Art. 36	Liquidation.....	15
Art. 37	Liquidationsüberschuss	15
Art. 38	Fusion	16
Art. 39	Mitteilungen und Publikationsorgan	16
Art. 40	Mitgliedschaft aufgrund bisheriger Statuten	16
Art. 41	Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen.....	16

1. Name und Sitz

Art. 1 Name

Unter dem Namen **Wohnbaugenossenschaft Stierenberg** besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen des OR (Art. 828 ff.).

Name

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Reinach AG.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für breite Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien und Senioren.

Zweck

² Die Genossenschaft kann alle kommerziellen, finanziellen und anderen Tätigkeiten ausüben, die mit ihrem Zweck in direktem oder indirektem Zusammenhang stehen. Sie ist politisch, konfessionell und wirtschaftlich neutral.

Art. 4 Mittel

¹ Sie sucht den Zweck unter anderem mit folgenden Mitteln zu erreichen:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Liegenschaften, 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 der öffentlichen Hand oder privaten Institutionen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen an Mitglieder grundsätzlich auf Basis der Kostenmiete;
- g) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben;
- i) Erbringen von Dienstleistungen wie Beratung und Verwaltung von Liegenschaften für Dritte.

² Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

³ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Art. 5 Grundsätze der Vermietung

¹ Die Vermietung und die Festsetzung der Mietzinse ist Aufgabe des Vorstandes. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Vermietung

² Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Mitgliedschaft

³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich auf Basis der Kostenmiete. Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

Mietzins

⁴ Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinse, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen 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. Ein allfälliger Gewinn ist im Rahmen der Zweckbestimmung der Genossenschaft zu verwenden.

⁵ Jeder Mieter ist verpflichtet, auf ein auf seinen Namen lautendes Konto eine Mietzinskaution im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu leisten.

Kaution

⁶ Alle Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und am Ort der bewohnten Liegenschaft zivilrechtlichen Wohnsitz oder Wochenaufenthalterstatus zu begründen.

Wohnsitzpflicht

⁷ 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 den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (Art. 262 Abs. 2) genannten Gründen verweigern.

Untervermietung

Art. 6 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

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

Philosophie

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.

Unterhalt

³ Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben so früh als möglich an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein

Renovationen und Ersatzneubauten

Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind wenn möglich die bisherigen Mieter zu berücksichtigen.

Art. 7 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Liegenschaften und Wohnungen

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

Verkaufsverbot

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

Ausnahmen

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 8 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche Person oder Gemeinschaft (z.B. Ehe- und/oder Lebenspartner als Mieter oder Darlehensgeber) von natürlichen Personen werden, die mindestens zwei auf ihren Namen lautende Genossenschaftsanteilscheine in der Höhe von je CHF 100 bzw. jede juristische Person, die einen auf ihren Namen lautenden Genossenschaftsanteilschein in der Höhe von CHF 1'000 erwirbt.

Voraussetzungen

² Mieter und Darlehensgeber sind zur Mitgliedschaft verpflichtet.

Mieter/Darlehensgeber

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Mitgliederzahl

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss bzw. eines unterzeichneten Mietvertrags.

Beitrittsgesuch/Vorstandsbeschluss

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der geforderten Genossenschaftsanteile.

Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Die Mitglieder sind verpflichtet, Adressmutationen innert 30 Tagen mitzuteilen.

*Mitgliederregister/
Adressmutationen*

Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

Gründe

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

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

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

Rückzahlung Anteile

Art. 10 Austritt

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

Kündigung des Mietvertrags

² Grundsätzlich kann der Austritt aus der Genossenschaft nur mittels eingeschriebenem Brief auf Ende des Geschäftsjahres (Art. 21 Abs. 3) und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Ausgenommen von dieser Regel sind Mieter, deren Mitgliedschaft in der Regel bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist endet. Ausscheidenden Mietern bleibt es unbenommen, nach Auflösung des Mietverhältnisses die Erklärung abzugeben, weiterhin Genossenschafter bleiben zu wollen.

Kündigungsfrist/Zeitpunkt

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

Einschränkung

Art. 11 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder eingetragene Lebenspartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der nicht eingetragene Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

Ehe- und eingetragener bzw. nicht eingetragener Lebenspartner

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

Andere Personen

Art. 12 Ausschluss

¹ 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 statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Reglementen;
- c) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR (Art. 257d, 257f, 266g, 266h) sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- d) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und am Ort derselben zivilrechtlichen Wohnsitz bzw. Wochenaufenthalterstatus zu haben;
- e) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazu gehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 13 vorgesehen ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung gemäss den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (Art. 257f Abs. 4) erfolgt.

Mahnung

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit des Rekurses an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht des Rekurses zuhanden der nächsten Generalversammlung zu, wo ihm auch das Recht zusteht, seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Der Rekurs hat aufschiebende Wirkung der Mitgliedschaftsrechte. Er hat keine aufschiebende Wirkung bezüglich der Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

*Mitteilung/Rekurs/
aufschiebende Wirkung*

⁴ Die Anrufung des Gerichts gemäss den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (Art. 846 Abs. 3) innert drei Monaten bleibt vorbehalten.

Anrufung des Gerichts

Art. 13 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des ausziehenden Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner respektive eingetragenen Partner übertragen. 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.

Eheschutz/Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner respektive eingetragenen Partner des Mitglieds, dem die Wohnung zugewiesen wurde, zu, kann der Vorstand, wenn er diesem keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder aus wichtigen Gründen nicht will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner respektive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Ehescheidung

³ 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 verbleibende Ehepartner respektive eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögensrechtliche Folgen

Art. 14 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/Belastung

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

Übertragung

Art. 15 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;

Treuepflicht

- | | |
|---|--|
| b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; | <i>Befolgungspflicht</i> |
| c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken; | <i>Teilnahme- und Mitwirkungspflicht</i> |
| d) dem Vorstand allfällige Mutationen ihrer Adresse oder ihres Zivilstandes innert 30 Tagen mitzuteilen. | <i>Mitteilungspflicht</i> |

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 16 Genossenschaftsanteile

- | | |
|---|----------------------------------|
| ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Diese lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 oder CHF 1'000 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. | <i>Genossenschaftsanteile</i> |
| ² Die Übernahme von Genossenschaftsanteilscheinen wird dem Mitglied durch Aushändigung derselben bestätigt. Die Genossenschaftsanteilscheine lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden. | <i>Anteilscheine/Zertifikate</i> |
| ³ Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst. | <i>Verzinsung</i> |

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- | | |
|---|--------------------|
| ¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. | <i>Grundsatz</i> |
| ² Bei Mitgliedern mit einem Mietverhältnis erfolgt die Auszahlung erst nach Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung des beendeten Mietverhältnisses, wobei die Genossenschaft berechtigt ist, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. | <i>Verrechnung</i> |

Art. 18 Depositenkasse

- | | |
|---|-----------------------|
| ¹ Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse. | <i>Depositenkasse</i> |
| ² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. | <i>Reglement</i> |

Art. 19 Darlehenskasse

- | | |
|---|---|
| ¹ Die Genossenschaft führt eine Darlehenskasse. | <i>Darlehenskasse</i> |
| ² Mitglieder können in der Darlehenskasse zinstragend anlegen. | <i>Mitgliedschaft als Voraussetzung</i> |
| ³ Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. | <i>Reglement</i> |

Haftung

Art. 20 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. 21 Rechnungslegung, Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Rechnungslegung und Jahresrechnung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des OR und berücksichtigen die branchenüblichen Grundsätze. Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Grundsatz

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

³ Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Juli und dauert bis und mit 30. Juni des darauf folgenden Jahres.

Geschäftsjahr

Art. 22 Gewinnreserven

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

Grundsatz

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

Höhe der Einlage

³ Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen nach OR (Art. 860 Abs. 3).

Beanspruchung

Art. 23 Fonds

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

Erneuerungsfonds

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung durch die Revisionsstelle überprüft.

Verwendung Fondsvermögen

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR (Art. 862 und 863) beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.

Weitere Fonds

Art. 24 Entschädigung der Organe, Kommissionen und Ausschüsse

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach ihren Aufgaben und der Arbeitsbelastung richtet.

Vorstand

² Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Kommissionen und Ausschüsse

³ Entschädigungen und Sitzungsgelder der Vorstands-, Kommissions- und Ausschussmitglieder sind in einem vom Vorstand zu erlassenden Reglement festgelegt.

Reglement

⁴ Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Revisionsstelle

⁵ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Tantiemen

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

¹ Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a. die Generalversammlung
- b. der Vorstand/Verwaltung im Sinne des OR (Art. 894 ff.)
- c. die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgend genannten Befugnisse zu:

Befugnisse

- a. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b. Wahl und Abberufung des Präsidenten oder des Co-Präsidiums, 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 des Vorstandes;
- f. Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g. Beschlussfassung über den Kauf und Verkauf von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- h. Beschlussfassung über Sanierungsvorhaben mit Baukosten gemäss Kostenvoranschlag von mehr als CHF 500'000;

- i. Beschlussfassung über den Abbruch und die Erstellung von genossenschaftlichen Bauten;
- j. Beschlussfassung über Auflösung, Liquidation oder Fusion der Genossenschaft;
- k. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegt;
- l. Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern und des Vorstandes traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2);
- m. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die der Generalversammlung vom Vorstand unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs. 1 lit. m müssen für die ordentliche Generalversammlung spätestens bis am 31. August beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Im Falle einer ausserordentlichen Generalversammlung sind Anträge innerhalb von 10 Tagen nach Ankündigung der Traktandenliste beim Vorstand einzureichen.

Anträge auf Traktandierung

³ Über Geschäfte kann nur rechtsgültig Beschluss gefasst werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 27 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich im vierten Quartal des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen. Die Generalversammlung muss einberufen werden, wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter oder, wenn die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern besteht, mindestens drei Genossenschafter die Einberufung verlangen. Eine von Mitgliedern beantragte ausserordentliche Generalversammlung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Die Unterlagen zu den Traktanden sind 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil bzw. auf der Homepage der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen bzw. aufzuschalten.

Einberufung

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

Leitung

Art. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied bzw. jede Mitgliedergemeinschaft (z.B. Ehe- und/oder Lebenspartner als Mieter oder Darlehensgeber) hat, ohne Rücksicht auf die Anzahl der Anteilscheine, die es oder sie besitzt, in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

² Ein Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlussentscheide des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

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

Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt oder der Vorstand geheime Abstimmung beschliesst.

Geheime Durchführung

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

Beschlussfassung

⁴ Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

Stichentscheid

⁵ Für den Kauf sowie Verkauf von Grundstücken, Liegenschaften und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Qualifiziertes Mehr

⁶ Die gesetzlichen Bestimmungen nach OR (Art. 889) und gemäss Fusionsgesetz (Art. 18 Abs. 1 lit. d) bleiben vorbehalten.

Übergeordnetes Recht

⁷ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Protokoll

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Der Präsident bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand angehören muss.

Grundsatz

² Wählbar sind nur Mitglieder. Nicht wählbar sind in der Regel Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung und/oder in einem Arbeitsverhältnis zur Genossenschaft stehen. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Generalversammlung.

Wählbarkeitsvoraussetzungen

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

Art. 31 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 oder übertragen sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 fallenden Baufragen.

Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

Geschäftsbericht

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

Zeichnungsberechtigung

Art. 32 Kompetenzdelegation

¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführungsaufgaben an eine Geschäftsleitung zu übertragen. Der Vorstand kann weitere Aufgaben an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.

Grundsatz

² Im Übrigen erlässt der Vorstand ein Organisations- und Geschäftsreglement, welches die Aufgaben und Pflichten von Vorstand, Geschäftsleitung, Ausschüssen und Kommissionen festlegt.

Organisations- und Geschäftsreglement

Art. 33 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder dies verlangen.

Einberufung

² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlussfassung

³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail oder Fax, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Zirkulationsbeschluss

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 34 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f.) und den gesetzlichen Bestimmungen nach OR (Art. 727c) zu wählen.

Wahl

² Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

Art. 35 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäss OR (Art. 729 ff.) durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Revisionsstelle

² Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle ist an der ordentlichen Generalversammlung anwesend.

Revisionsbericht

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.

Einsichtsrecht/Zwischenrevision

⁴ 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.

Wahrung der Geschäftsgeheimnisse

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 36 Liquidation

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen (vgl. dazu Art. 29 Abs. 5).

Beschluss

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

Durchführung

Art. 37 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von "wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger" übereignet.

Liquidationsüberschuss

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

Wohnbauförderung

Art. 38 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen (vgl. dazu Art. 29 Abs. 5).

Beschluss

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

Durchführung

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ 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

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Publikationen

Art. 40 Mitgliedschaft aufgrund bisheriger Statuten

Natürliche Personen, die aufgrund bisher geltender Statuten mit der Zeichnung lediglich eines Genossenschaftsanteilscheines zum Nominalwert von CHF 100 die Mitgliedschaft erworben haben, behalten dieses Mitgliedschaftsrecht auch nach Inkrafttreten dieser neuen Statuten.

Mitgliedschaft/Übergangsrecht

Art. 41 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen

Genehmigungsvorbehalt

Die Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) wurde die beantragte Statutenerneuerung zur Prüfung zustellt. Mit Schreiben vom 17. Juli 2017 bestätigt das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), dass die vorliegenden Statuten im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) geprüft wurden und den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen entsprechen.

Diese Statuten wurden anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Oktober 2017 einstimmig angenommen. Sie ersetzen diejenigen vom 31. Oktober 2008. Allfällige frühere, ergänzende und widersprechende Beschlüsse der Generalversammlung werden mit diesen Statuten aufgehoben.

Reinach, 13. Oktober 2017

Die Präsidentin:

E. Braunschweiler

Die Vizepräsidentin:

Regina Peter