

STATUTEN

der

BAUGENOSSENSCHAFT GRAFENWIS GREIFENSEE

30. September 2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Firma und Sitz	3
	Art. 1 Firma	3
	Art. 2 Sitz	3
2.	Zweck, Mittel und Grundsätze	3
	Art. 3 Zweck und Mittel	3
	Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	4
	Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	5
	Art. 6 Handänderung der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	6
	Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	6
	Art. 8 Verlust der Mitgliedschaft	6
	Art. 9 Kündigung und Austritt	6
	Art. 10 Übertragung des Mitgliedschaft im Todesfall	7
	Art. 11 Ausschluss	7
	Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	9
	Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
	Art. 14 Pflichten der Mitglieder	9
4.	Finanzielle Bestimmungen	9
	Art. 15 Erwerb von Genossenschaftsanteilen und Gewährung von Pflichtdarlehen	9
	Art. 16 Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen	10
	Art. 17 Vermögensverwaltung und Haftung	10
	Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
	Art. 19 Verwendung des Gewinns	11
	Art. 20 Entschädigung der Organe	11
5.	Organisation	11
	5.1 Überblick	11
	Art. 21 Organe	11
	5.2 Generalversammlung	12
	Art. 22 Befugnisse	12
	Art. 23 Einberufung und Leitung	12
	Art. 24 Stimmrecht	13
	Art. 25 Beschlüsse und Wahlen	13
	5.3 Vorstand	14
	Art. 26 Wahl und Wählbarkeit	14
	Art. 27 Aufgaben	14
	Art. 28 Vorstandssitzungen	14
	5.4 Revisionsstelle	15
	Art. 29 Wahl und Konstituierung	15
	Art. 30 Aufgaben	15
6.	Schlussbestimmungen	16
	6.1 Auflösung der Genossenschaft	16
	Art. 31 Liquidation	16
	Art. 32 Liquidationsüberschuss	16
	Art. 33 Fusion	16
	6.2 Bekanntmachungen	17
	Art. 34 Mitteilungen und Publikationsorgan	17
	Art. 35 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen	17

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

¹ Unter der Firma „Baugenossenschaft Grafenwis“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

Art. 2 Sitz

¹ Sitz der Genossenschaft ist Greifensee. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a. Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- b. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- c. Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- d. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete, d.h. zu Selbstkosten¹.
- e. Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- f. Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von Wohnbaugenossenschaften (WBG) Schweiz, dem Dachverband der gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften in der Schweiz. Beteiligungen und Mitgliedschaft

¹ Selbstkosten sind nicht abschliessend („namentlich“) definiert in der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals vom 19. Mai 2004, Art. 8, siehe <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20040224/index.html>

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft ist an den Beitritt zur Genossenschaft gekoppelt. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mitgliedschaft in der Genossenschaft/
Kündigungsschutz

² Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, und im Reglement ausgeführt. Der Vorstand sorgt dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Reglement

^{3a} Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten²:

Prioritäten bei der Vermietung

1. Aktive Mitarbeiter/innen von Bundesbetrieben im Zuständigkeitsbereich des ETH-Rates und der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG;
2. Aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind;
3. Pensionierte Personen Prioritäten 1 und 2;
4. Bewerber/innen im Zusammenhang mit Art 4 Abs 3b;
5. Übrige Bewerber/innen.

^{3b} Zur Unterstützung der Gemeinde Greifensee bei der Erfüllung der Verpflichtung zur Aufnahme von Asylsuchenden, vorläufig Aufgenommenen und Flüchtlingen vermietet die Genossenschaft sobald verfügbar eine 3.5-, 4- oder 5-Zimmerwohnung in Rücksprache mit dem Gemeinderat und unter folgenden Bedingungen:

1. Die Gemeinde Greifensee schlägt eine Familie vor, die bereits über eine Aufenthaltsbewilligung verfügt und deren Verbleib in Greifensee auf unbestimmte Zeit wahrscheinlich ist;
2. Die BGG vereinbart mit der Gemeinde Greifensee vertraglich Sicherheiten für die Zahlung von Miete und Mietnebenkosten sowie nicht reguläre Renovationskosten nach Beendigung des Mietverhältnisses;

Der Mietvertrag wird von den Bewohnern unterschrieben, die dadurch Genossenschafter mit allen Rechten und Pflichten werden.

⁴ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu Selbstkosten und strebt keinen Gewinn an. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen und Rückstellungen, sowie Einlagen

Mietzins/ Deckung der Selbstkosten

² Die Prioritäten 1-3 sind gesetzlich vorgegeben, siehe SR 842.18 Art. 4 Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20040224/index.html>

in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen und 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.

⁵ Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt zuständig. Es versucht, unter den Parteien eine Einigung herbeizuführen. Kommt keine Einigung zu Stande, so erlässt das Bundesamt eine Verfügung

⁶ Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht (OR) zuständig.

⁷ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht

⁸ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig, und wird im Reglement weiter ausgeführt. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR³ genannten Gründen verweigern. Untervermietung

⁹ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement. Belegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude achtet die Genossenschaft auf hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, sichere Erschliessung, geringen Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt/
Immobilienplanung

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

³ Art. 262 OR
K. Untermiete

¹ Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

² Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- a. der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben;
- b. die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind;
- c. dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

³ Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Art. 6 *Handänderung der Grundstücke, Häuser und Wohnungen*

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

Beim Verkauf einer Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der resultierende Gewinn muss nicht rückerstattet werden, wenn die WBG nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

² Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen bzw. bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. Ausnahmen

³ 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.

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

Art. 7 *Erwerb der Mitgliedschaft*

¹ Die Mitgliedschaft in der Baugenossenschaft Grafenwis ist gekoppelt an die Miete eines Wohnobjektes der Baugenossenschaft. Pro Wohneinheit können bis zu zwei mündige Personen die Mitgliedschaft gemeinsam beantragen. Voraussetzungen

² Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht seinen Entscheid nicht zu begründen. Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

³ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate. Beginn

⁴ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 *Verlust der Mitgliedschaft*

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Kündigung des Mietvertrags und Wegzug aus der Baugenossenschaft, Ausschluss oder Tod, und mit der Auflösung der Genossenschaft. Gründe

Art. 9 *Kündigung und Austritt*

¹ Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende der im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen. Kündigungsfrist/
Zeitpunkt

² Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Übertragung des Mitgliedschaft im Todesfall

¹ Stirbt ein Mitglied, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Ehe- bzw. Lebenspartner

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes die Mitgliedschaft in der Genossenschaft und den Mietvertrag übernehmen, sofern sie die Bedingungen gemäss Art. 4 und Art. 7, 1 - 3 erfüllen. Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn 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 Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c. Zweckentfremdung der Wohnung oder allfälliger Nebenräume, namentlich eine vorwiegend geschäftliche Nutzung.
- d. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Reglement über die Untermiete.
- e. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- f. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- g. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR⁴,

⁴ Art. 257d

4. Zahlungsrückstand des Mieters

¹ Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.

² Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

257f OR⁵, 266g OR⁶, 266h OR⁷ sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

- h. Bei Nichtzahlen des Anteilscheinkapitals richtet sich der Ausschluss nach Art. 867 Abs. 2 und 3 OR. Für den ausstehenden Betrag muss zweimal eine Mahnung erfolgen. Gegen den Ausschlussbeschluss des Vorstandes nach Art. 867 Abs. 3 OR ist keine Berufung an die Generalversammlung zulässig.

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

Mahnung

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.

Mitteilung/Berufung/
 Ausschluss der
 aufschiebenden
 Wirkung

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.

⁵ Art. 257f

III. Sorgfalt und Rücksichtnahme

¹ Der Mieter muss die Sache sorgfältig gebrauchen.

² Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.

³ Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

⁴ Der Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen kann jedoch fristlos kündigen, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

⁶ Art. 266g

III. Ausserordentliche Kündigung

1. Aus wichtigen Gründen

¹ Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

² Der Richter bestimmt die vermögensrechtlichen Folgen der vorzeitigen Kündigung unter Würdigung aller Umstände.

⁷ Art. 266h

2. Konkurs des Mieters

¹ Fällt der Mieter nach Übernahme der Sache in Konkurs, so kann der Vermieter für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen.

² Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, so kann er fristlos kündigen.

Art. 12 *Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung*

¹ Wird eine Ehe oder Partnerschaft getrennt oder geschieden und weist das richterliche Urteil die Wohnung einer der Parteien zu, kann diese den Mietvertrag und damit einhergehend die Mitgliedschaft und alle Anteilscheine übernehmen, sofern die Belegung gemäss Reglement nicht grob unterschritten wird.

Eheschutz,
Ehescheidung,
Ehetrennung

² Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention. Eine Auszahlung von Anteilkapital erfolgt nur bei Aufgabe des Wohnobjekts.

Vermögens-
rechtliche Folgen

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, ist ausgeschlossen.

Verpfändung/
Belastung

Art. 14 *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 Kräften an genossenschaftlichen Arbeitseinsätzen, die vom Vorstand anberaumt werden, teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

4. **Finanzielle Bestimmungen**

Art. 15 *Erwerb von Genossenschaftsanteilen und Gewährung von Pflichtdarlehen*

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

² Die vom Mitglied zu erwerbenden Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Anlagewert der Wohneinheit und betragen maximal 3%, die jeder Genossenschafter entrichten muss. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je 100 Schweizer Franken. Einzelheiten sind dem Reglement zu entnehmen.

Genossenschafts-
anteile

³ Das Pflichtdarlehen richtet sich nach dem gesamten Bruttohaushaltseinkommen. Für pensionierte Neumieter ist das letzte Einkommen vor der Pensionierung massgebend. Der Maximalbetrag beträgt für alle Mieter 7% des Anlagewertes der gemieteten Räumlichkeiten. Einzelheiten sind dem Reglement zu entnehmen.

Pflichtdarlehen

- ⁴ Das Pflichtdarlehen kann alle vier Jahre neu festgelegt werden. Dazu ist der Vorstand ermächtigt, die aktuellen Einkommensdaten von Genossenschaf tern/innen und Partner/innen einzufordern. Neufestlegung der Pflichtdarlehen
- ⁵ Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen müssen auf einmal und als Ganzes einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlungen bewilligen.
- ⁶ Anteilscheinkapital und Pflichtdarlehen der Baugenossenschaft Grafenwis werden nicht verzinst. Das Mitglied erhält mit dem Mietvertrag eine Abrechnung über die geleisteten Beiträge. Verzinsung

Art. 16 *Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen*

- ¹ Die Rückzahlung des Anteilscheinkapitals und des Pflichtdarlehens erfolgt in der Regel spätestens drei Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses und dem Austritt aus der Genossenschaft. Rückzahlung
- ² Die Genossenschaft ist berechtigt, ihre gegenüber dem ausscheidenden Mitglied bestehenden Forderungen (z.B. ausstehende Mietzinsen, Abrechnung nach Wohnungsabgabe usw.) mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Verrechnung
- ³ Die Mittel der beruflichen Vorsorge, welche Mitglieder einbezahlt haben, müssen bei Austritt aus der Genossenschaft entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft oder einem anderen Wohnbauträger, von der oder dem die versicherte Person eine Wohnung selbst benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge überwiesen werden.

Art. 17 *Vermögensverwaltung und Haftung*

- ¹ Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht
- ² Die Genossenschaft kann Gelder, die zur Rückzahlung von Anleihen angespart werden müssen, in Aktien- bzw. Obligationenfonds investieren. Sie achtet dabei auf Nachhaltigkeit der gewählten Anlagefonds, und gewichtet im Sinne der Risikominimierung den Werterhalt höher als die Rendite. Eine entsprechende Anlagestrategie wird im Reglement konkretisiert. Finanzanlagen

Art. 18 *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. 957ff OR⁸, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Grundsatz

⁸ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html#a957>

Eidg. Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals⁹.

² Die Jahresrechnung wird durch eine dazu qualifizierte Revisionsstelle geprüft. Prüfung

³ Das Geschäftsjahr dauert vom 01.07. bis 30.06. Geschäftsjahr

Art. 19 Verwendung des Gewinns

¹ Ein allfälliger Gewinn steht unter Vorbehalt von Art. 860 OR zur Verfügung der Generalversammlung. Grundsatz

Art. 20 Entschädigung der Organe

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

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. Tantiemen

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle 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. Auslagenersatz

5. Organisation

5.1 Überblick

Art. 21 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

- a. Die Generalversammlung
- b. Der Vorstand
- c. Die Revisionsstelle.

⁹ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20040224/index.html>

5.2 Generalversammlung

Art. 22 Befugnisse

- ¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse
- 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 Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
 - g. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - h. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
 - i. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 24 Abs. 2).
 - j. 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. i. müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Anträge auf Traktandierung

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind (Art. 883 OR¹⁰). Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 23 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Geschäftsjahres statt. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Ordentliche Generalversammlung

² 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 zu erfolgen. Ausserordentliche Generalversammlung

¹⁰ Art. 883 OR

² Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können Beschlüsse nicht gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

- | | |
|--|----------------------|
| <p>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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftssitz der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.</p> | Einberufung |
| <p>⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.</p> | Leitung |
| <p><i>Art. 24 Stimmrecht</i></p> | |
| <p>¹ Pro Wohneinheit hat ein Mitglied in der Generalversammlung eine Stimme.</p> | Grundsatz |
| <p>² Ein Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.</p> | Vertretung |
| <p>³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p> | Ausstand |
| <p><i>Art. 25 Beschlüsse und Wahlen</i></p> | |
| <p>¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p> | Beschlussfähigkeit |
| <p>² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.</p> | Geheime Durchführung |
| <p>³ 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.</p> | Beschlussfassung |
| <p>⁴ 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.</p> | Qualifiziertes Mehr |
| <p>⁵ Art. 889 OR¹¹ bleibt vorbehalten.</p> | |
| <p>⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.</p> | Protokoll |

¹¹ <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19110009/index.html#a889>

5.3 Vorstand

Art. 26 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus drei bis fünf Mitgliedern, die alle Genossenschafter/innen, resp. Partner/innen von Genossenschafter/innen oder ein im Haushalt wohnhaftes Kind im Alter von mindestens 18 Jahren sind. Pro Haushalt ist maximal ein Mitglied im Vorstand vertreten. 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.

Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre.

Wählbarkeit

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

Amtsdauer

Art. 27 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. Er entscheidet insbesondere über die anfallenden Baufragen.

Zuständigkeiten

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 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.

Geschäftsbericht

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

Zeichnungsberechtigung

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.

Einberufung

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.

Beschlussfassung

³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige

Zirkulationsbeschluss

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 den an der jeweils folgenden Sitzung des Vorstandes anwesenden Mitgliedern zu genehmigen. Protokoll

5.4 Revisionsstelle

Art. 29 Wahl und Konstituierung

¹ Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch. Mitglieder

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. Wählbarkeit

³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

⁴ Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst. Konstituierung

Art. 30 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss Art. 906 f OR zu prüfen. Sie überprüft insbesondere, dass Prüfung

- a. die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- b. die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
- c. bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
- d. die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Prüfungsbericht

- | | |
|---|-----------------------------|
| 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 |
| ⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. | Meldepflicht |
| 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. | Pflicht zu Verschwiegenheit |

6. Schlussbestimmungen

6.1 Auflösung der Genossenschaft

Art. 31 Liquidation

- | | |
|--|--------------|
| ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. | Beschluss |
| ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. | Quorum |
| ³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. | Durchführung |

Art. 32 Liquidationsüberschuss

- | | |
|---|-----------------------------|
| ¹ Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen aller Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Eidgenossenschaft zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet. | Liquidations-
überschuss |
| ² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. | Wohnbauförderung |

Art. 33 Fusion

- | | |
|--|--------------|
| ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. | Beschluss |
| ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. | Quorum |
| ³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. | Durchführung |

⁴ Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamts für Bauten und Logistik ein.

6.2 Bekanntmachungen

Art. 34 *Mitteilungen und Publikationsorgan*

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

² Für allgemeine Mitteilungen an die Bewohner der Mehrfamilienhäuser ist der Aushang in den Treppenhäusern verbindlich. Publikationen

³ Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 35 *Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen*

¹ Diese Statuten und ihre Änderung sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen. Genehmigung der Statuten

Die vorliegenden Statuten wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen akzeptiert und an der Generalversammlung vom **29. September 2023** angenommen. Sie ersetzen jene vom 23. September 2022.

Der Präsident

Jörg Klausen

Der Finanzverwalter

Cornelis J. Bargeman