
WBG

Hof

Gattikon

STATUTEN

der
Wohnbaugenossenschaft
Hof
Gattikon

Gültig ab 01.01.2008

Inhaltsverzeichnis

I. Name, Sitz und Zweck	2
Art. 1 Name	2
Art. 2 Sitz	2
Art. 3 Zweck	2
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	3
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	4
Art. 6 Handänderung	5
II. Mitgliedschaft	5
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	5
Art. 8 Erlöschen	5
Art. 9 Austritt	6
Art. 10 Tod	6
Art. 11 Ausschluss	6
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Trennung	8
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 14 Treuepflicht - Geschenke	8
III. Finanzielle Bestimmungen	9
Art. 15 Mittel	9
Art. 16 Anteilscheinkapital	9
Art. 17 Pflichtdarlehen	10
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen	10
Art. 19 Haftung	11
Art. 20 Rechnungswesen	11
Art. 21 Fonds	12
Art. 22 Entschädigung der Organe	12
IV. Organisation	12
Art. 23 Organe	12
1. Generalversammlung	13
Art. 24 Befugnisse	13
Art. 25 Besondere Bestimmungen für die Generalversammlung	14
1. Einberufung und Leitung	14
2. Stimmrecht	14
3. Beschlüsse und Wahlen	15
2. Vorstand	15
Art. 26 Wahl und Wählbarkeit	15
Art. 27 Aufgaben	16
Art. 28 Vorstandssitzungen	16
3. Revisionsstelle	17
Art. 29 Wahl und Konstituierung	17
Art. 30 Aufgaben	17
V. Schlussbestimmungen	18
Art. 31 Auflösung	18
Art. 32 Fusion	18
Art. 33 Bekanntmachungen	19
Art. 34 Übergangsbestimmung	19

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Name

Unter dem Namen „Wohn-Baugenossenschaft Hof Gattikon“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Gattikon (Gemeinde Thalwil).

Art. 3 Zweck

- 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- 2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - 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 periodischen Erneuerung der bestehenden Bauten;
 - d. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Weise erneuert werden können;
 - e. Beanspruchung von Finanzierungshilfen gemäss Art. 2 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals;
 - f. Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechender kantonaler und kommunaler Gesetze;
 - g. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
 - h. Ausgleich des Mietzinses nach sozialen Gesichtspunkten.
- 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

- 4 Sie kann sich an Unternehmungen und Organisationen mit gleichen und ähnlichen Zielsetzungen anschliessen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- 1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Die Wohnungen werden gemäss den nachstehenden Prioritäten vermietet:
 - a. In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB, SZU und der RUAG;
 - b. Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind;
 - c. Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstabe a und b;
 - d. In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

Der Vorstand informiert die Mieter/innen über allfällige Auflagen auf Grund staatlicher Wohnbauförderung und verpflichtet sich zu deren Einhaltung.

- 2 Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- 3 Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf das Erzielen eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Bei Bundesbediensteten im Sinne von Artikel 4 der obgenannten Verordnung ist eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen zu berücksichtigen. Höhere Mietzinse für Mieter nach Artikel 4 Abs. 1 d werden im Vermietungsreglement festgelegt.
- 4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen.
- 5 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der

ganzen Wohnung gelten insbesondere die Umgehung der Prioritätskriterien von Art. 4 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über die Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals sowie deren Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

- 6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
- 7 Bei Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- 1 Beim Bau und Unterhalt der Gebäude achtet die Genossenschaft auf hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen, künftige Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, sichere Erschliessung, ökologisch einwandfreie Materialien, geringer Folgeunterhalt und Einsparung von Energie beim Bau und Unterhalt.
- 2 Die Genossenschaft passt mit fortlaufendem, nachhaltigem, kosten- und qualitätsbewusstem Unterhalt die Liegenschaften an den Stand der technischen Möglichkeiten und den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnungsbedürfnissen an. Sie prüft regelmässig Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und deren Umgebung.
- 3 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen.
- 4 Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 6 Handänderung

- 1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 2 Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über den Verkauf und dessen Modalitäten.
- 3 Der Verkauf bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik.
- 4 Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die WBG nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderten Wohnungen einlegt.

II. Mitgliedschaft

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens zwei Genossenschaftsanteile übernimmt und die vom Vorstand festgesetzte Eintrittsgebühr, die max. CHF 200.- beträgt, bezahlt hat. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 2 Alle Mieter/innen können Mitglied werden.
- 3 Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
- 4 Um die Mitgliedschaft zu erwerben, ist dem Vorstand ein schriftliches Beitrittsgesuch einzureichen
- 5 Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- 6 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der im Absatz 1 genannten Leistungen.

Art. 8 Erlöschen

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt
 - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
 - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

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

Art. 9 Austritt

- 1 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- 1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehepartner/in 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/Erbin des/der Verstorbenen ist.
- 2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 Ausschluss

- 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
 - b. Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen;

- c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
 - d. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - e. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
 - f. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
 - g. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
 - h. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere den Art. 257 d OR, 257 f OR, 266 g OR, 266 h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
 - i. Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
- 2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257 f Abs. 4 OR erfolgt.
 - 3 Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht auf 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 von einem andern Mitglied darlegen zu lassen.
 - 4 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
 - 5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Trennung

- 1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Anteilscheine nach Art. 16 Abs. 3 sowie der Pflichtdarlehen nach Art. 17 Abs. 1, voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- 2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile (Art. 16 Abs. 3) und Pflichtdarlehen (Art. 17 Abs.1) übernehmen.
- 3 Die Belegungsvorschriften von Art. 4. Abs. 6 bleiben vorbehalten.
- 4 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid, bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital oder Pflichtdarlehen erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

- 1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder sind, ist ausgeschlossen.
- 2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Art. 14 Treuepflicht - Geschenke

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

- 2 Den Mitgliedern der Genossenschaft ist es untersagt, für sich oder andere Geschenke oder sonstige Vorteile anzunehmen oder versprechen zu lassen, wenn dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft oder ihre Stellung in der Genossenschaft geschieht.

III. Finanzielle Bestimmungen

Art. 15 Mittel

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel durch:

- a. Anteilscheinkapital;
- b. Pflichtdarlehen der Mietergenossenschafter;
- c. Darlehen und Kredite;
- d. Gewinnüberschüsse;
- e. Mietzinseinnahmen;
- f. Andere Zuwendungen.

Art. 16 Anteilscheinkapital

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.-. Diese müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand die ratenweise Zahlung des Anteilscheinkapitals bewilligen. Für nicht einbezahlte Anteilscheine wird ein Verzugszins berechnet, der jeweils vom Vorstand festgesetzt wird.
- 2 Jedes Mitglied hat mindestens die zwei Anteilscheine gemäss Art. 7 Abs. 1 zu übernehmen.
- 3 Die Genossenschafter/innen welche eine Wohnung mieten, haben weitere Anteilscheine (Wohnungsanteilscheine) zu übernehmen, deren Anzahl der Vorstand festlegt.
- 4 Bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf kann der Vorstand die Mitglieder zur Übernahme weiterer Genossenschaftsanteile von insgesamt maximal 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten verpflichten.
- 5 Mieten Ehe-/oder Lebenspartner eine Wohnung, können beide Mitglied sein. Die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Anteile werden auf beide Partner in einem von ihnen gewählten Verhältnis aufgeteilt.

- 6 Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen des/der Genossenschafters/in und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
- 7 Genossenschaftsanteile können mit Mittel der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
- 8 Die Anteilscheine werden nicht verzinst.

Art. 17 Pflichtdarlehen

- 1 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Anteilscheinkapital (Art. 16) nach dem Einkommen abgestufte Darlehen im Maximalbetrag des entsprechenden Wohnungsanteilscheinkapitals gemäss Art. 16 Abs. 4 gewähren (Pflichtdarlehen). Einzelheiten werden in einem von der Generalversammlung genehmigten Reglement festgelegt.
- 2 Die Abschnitte 5 und 6 des Artikels 16 sind sinngemäss anwendbar.
- 3 Die Darlehen werden nicht verzinst.
- 4 Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile und der geleisteten Pflichtdarlehen.
- 2 Die Rückzahlung gekündigter Anteilscheine und Pflichtdarlehen wird sechs Monate nach dem Ausscheiden (gemäss Art. 8) zum Nennwert fällig. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht.
- 3 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.

- 4 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.
- 5 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 19 Haftung

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

Art. 20 Rechnungswesen

- 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 die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662 a – 663 b sowie 663 h - 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften.
- 2 In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:
 - a. Der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
 - b. die sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- 3 Geschäftsjahr beginnt am 1. Juli und endet mit dem 30. Juni jeden Jahres.
- 4 Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle zu unterbreiten.
- 5 Bilanz, Betriebsrechnung und Bericht der Revisionsstelle sind spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung am Sitz der Genossenschaft zur Einsicht der Genossenschafter/innen aufzulegen.
- 6 Mit der Einladung zur Generalversammlung wird jedem Mitglied ein Jahresbericht mit der Abschrift von Bilanz und Betriebsrechnung zuge stellt.

Art. 21 Fonds

- 1 Es werden folgende Fonds ge ufnet:
 - a. Ein Erneuerungsfonds, dem j ahrllich ein Betrag bis 3/4 Prozent des Gebäudewertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist;
 - b. ein Reservefonds, dem der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, zuzuweisen ist.
- 2 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu  ufnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.

Art. 22 Entschädigung der Organe

- 1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet, die üblichen Ansätze nicht  berschreiten darf und vom Vorstand selber festgelegt wird.
- 2 Die Entschädigung der Revisionsstelle / Treuhandgesellschaft richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- 3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.
- 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

IV. Organisation

Art. 23 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung.
2. Der Vorstand.
3. Die Revisionsstelle.

1. Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

- 1 Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:
 - a. Festsetzung und Änderung der Statuten;
Statutenänderungen müssen dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung eingereicht werden.
 - b. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten 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 Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dies der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 24 Abs. 2);
 - g. Beschlussfassung über Berufung gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
 - h. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
 - i. Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
 - j. Genehmigung von Umbauten und Renovationen, soweit sie die Befugnisse des Vorstandes überschreiten;
 - k. Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigt;
 - l. Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
 - m. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
 - n. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegt;

- o. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet.
- 2 Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.
- 3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 25 Besondere Bestimmungen für die Generalversammlung

1. Einberufung und Leitung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder 10% der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 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.
- 4 Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen/eine Tagespräsidenten/in wählen.

2. Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen, in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

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

3. Beschlüsse und Wahlen

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Genossenschafter/innen geheime Durchführung verlangt.
- 3 Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 4 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr, wobei bei der Berechnung des absoluten Mehres die Anzahl der abgegebenen Stimmen massgebend ist. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 5 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
Die Art. 889 und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d) FusG bleiben vorbehalten.
- 6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und Protokollführer zu unterzeichnen ist.

2. Vorstand

Art. 26 Wahl und Wählbarkeit

- 1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen/eine Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand angehören muss.
- 2 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen während einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

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.
- 2 Er beschliesst endgültig über Umbauten, Renovationen und wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude nicht übersteigen.
- 3 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.
- 4 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu Zweien erteilt werden darf.
- 5 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.
- 6 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 28 Vorstandssitzungen

- 1 Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

- 4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

3. Revisionsstelle

Art. 29 Wahl und Konstituierung

- 1 Die Generalversammlung wählt als Revisorin oder Revisor eine unabhängige Person oder ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch.
- 2 Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitgliedes des Vorstandes sowie Personen, die für die prüfende Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag unvereinbar sind, sind nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet.
- 3 Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 30 Aufgaben

- 1 Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung.
- 3 Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
- 4 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
- 5 Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsheimnisse der Genossenschaft. Ihr ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

V. Schlussbestimmungen

Art. 31 Auflösung

- 1 Die Genossenschaft wird aufgelöst:
 - a. Durch Beschluss der Generalversammlung gemäss Art. 24 m der Statuten. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen;
 - b. In den gesetzlich vorgesehenen Fällen.
- 2 Erfolgt die Auflösung nicht durch Konkurs, so wird die Liquidation durch den Vorstand besorgt, sofern die Generalversammlung nicht andere Personen beauftragt.
- 3 Das Vermögen der Genossenschaft wird, nach Tilgung der Schulden, in erster Linie zur Rückzahlung der Anteilscheine und Pflichtdarlehen, max. zum Nominalwert, verwendet.
- 4 Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.
- 5 Wird die Genossenschaft in der Weise aufgelöst, dass sie mit Aktiven und Passiven von einer anderen Genossenschaft übernommen wird, kommen die Bestimmungen von Art. 914 OR zur Anwendung.

Art. 32 Fusion

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 2 Die Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden, welches die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik einholt, wenn die Genossenschaft mit der Eidgenossenschaft Baurechtsverträge abgeschlossen hat.
- 3 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art. 33 Bekanntmachungen

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Brief, durch Zirkular oder Aushang, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 34 Übergangsbestimmung

Diese Statuten wurden dem neuen Revisionsrecht Artikel 17 VO EVD vom 1. Januar 2008“ angepasst, von der Generalversammlung am 24. Oktober 2008 angenommen und treten rückwirkend auf den 01.01.2008 in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 01.06.2005.

Der Präsident:

gez. Ueli Acklin

Die Sekretärin:

gez. Anna Maria Gasser

Die Protokollführerin:

gez. Hildegard Jossi