



Wohnbaugenossenschaft Heimat Zug

Statuten

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

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

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zug

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.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Land im Baurecht oder zu Eigentum;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Sie vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten:

- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB 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.

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern 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. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartementes 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.

⁴ Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig.

⁵ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu halten.

⁶ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden, sowie die Umgehung der Prioritätskriterien von Art. 4 der Verordnung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

⁷ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als eins übersteigt. Ist die Wohnung unterbelegt, kann die Verwaltung dem/r Mieter/in innert angemessener Frist eine kleinere Wohnung zuteilen.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

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

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.

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an. 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 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

² Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik.

³ 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 geförderter Wohnungen verwendet oder in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil von 500 Franken übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt maximal 50 Franken.

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in in einer Genossenschaftswohnung ist.

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Genossenschaftsanteils von 500 Franken.

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

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

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach 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 sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

Art. 10 Tod

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

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

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenzimmer vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Ablehnung einer kleineren Wohnung bei Unterbelegung;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) wenn die Generalversammlung einen Beschluss über Umbau oder Abbau 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 nach 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 deren das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein 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 der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

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

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Uebertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Uebernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) 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 übernehmen.

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/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag an die Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Uebertragung von Genossenschaftsanteilen

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

² Die Uebertragung 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 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je 100 Franken bzw.

500 Franken und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlungen bewilligen, wobei die Wohnungsanteile grundsätzlich nach drei Jahren vollständig einbezahlt sein müssen. Nach drei Jahren wird für ausstehende Raten ein marktüblicher Verzugszins fällig.

Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

³ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine mehr ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine schriftliche Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

² Mit Einverständnis der Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 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.

² 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.

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach Beendigung des Mietvertrages und Wohnungsabgabe unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwertes an der nächsten Generalversammlung (Art. 864 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Weitere finanzielle Bestimmungen

Art. 19 Pflichtdarlehen

¹Die Genossenschaft strebt einen Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten an. Deshalb haben Mitglieder, welche eine Wohnung mieten, gemäss einem besonderen Darlehensvertrag ein nach der Höhe des Einkommens aller volljährigen im Haushalt lebenden Personen, gestützt auf die in der Steuererklärung ausgewiesenen Einkommen (Nettolohn II, Renten, Unterhaltszahlungen, Einkünfte aus Neben- und selbständiger Erwerbstätigkeit) und nach den Anlagekosten ihres Mietobjektes abgestuftes Pflichtdarlehen zu leisten. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der Maximalbetrag des Pflichtdarlehens 10 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten beträgt.

²Das Pflichtdarlehen wird alle vier Jahre den durch Mehr- oder Mindereinkommen hervorgerufenen Veränderungen angepasst; die Mitglieder sind verpflichtet, der Genossenschaft Zugang zu den entsprechenden Lohndaten zu verschaffen. Die Pflichtdarlehen werden ebenfalls bei Investitionen angepasst, wobei eine solche Anpassung spätestens innert vier Jahren zu erfolgen hat.

³Ausnahmsweise kann der Vorstand für das Pflichtdarlehen Ratenzahlungen bewilligen, wobei das Darlehen grundsätzlich drei Jahre nach Wohnungsbezug vollständig einbezahlt sein muss. Nach drei Jahren wird für ausstehende Raten ein marktüblicher Verzugszins fällig.

⁴Das Pflichtdarlehen wird nicht verzinst.

⁵Das Darlehen ist unkündbar, solange die Mieterpartei Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten Art. 18, Abs. 4 und 5.

Haftung

Art. 20 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h – 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidg. Volkswirtschaftsdepartements über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals.

²Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

³Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 22 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten.

² Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigung aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen.

5. Organisation

Organe

Art. 23 Ueberblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von Neubauten, deren Kosten 10% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 2% des Gebäudeversicherungswertes der jeweiligen Gebäude übersteigen;
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 24, Abs. 2);

n) 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 Buchstabe m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens 3 Monate zum Voraus bekannt zu geben.

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

Art. 25 Einberufung und Leitung

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

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.

³ Eine ausserordentliche Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 14 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Aenderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Aenderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

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.

Art. 26 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme.

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen 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.

Art. 27 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 Stimmenden die geheime Durchführung wünschen.

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.

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.

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d) FusG bleiben vorbehalten.

⁶ Ueber Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

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

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

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

Art. 29 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 nicht unter die Kompetenz der Generalversammlung fallenden Baufragen.

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 und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

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

Art. 30 Kompetenzdelegation

¹ 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.

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 31 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsident/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 Ueber 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.

Revisionsstelle

Art. 32 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 Die Revisorin oder der Revisor bzw. das Revisionsunternehmen werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

³ Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst.

Art. 33 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle prüft die Jahresrechnung gemäss Artikel 729a OR und erstattet der Generalversammlung schriftlich einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Revision. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

² Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 34 Liquidation

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

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

Art. 35 Liquidationsüberschuss

Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Eidgenossenschaft übereignet.

Art. 36 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

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

³ Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein.

Bekanntmachungen und Genehmigungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 38 Genehmigung

Statutenänderungen sind vor der Genehmigung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Diese Statuten sind am 21. Dezember 2004 vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt und an der Generalversammlung der Genossenschaft vom 22. September 2005 angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 25. April 1979 und treten mit der Eintragung ins Handelsregister in Kraft.

Der Präsident:

Josef Furrer

Die Sekretärin:

Natalia Nussbaumer