

Reglement der verschiedenen Anteile

Gestützt auf die Statuten der Genossenschaft Freudenau (nachfolgend GF) erlässt der Vorstand der Genossenschaft das folgende Reglement.

1. Zweck

- Dieses Reglement regelt den Rahmen, in welchem Genossenschaftsmitglieder neben den Mitgliedschaftsanteilen weitere Anteile am Genossenschaftskapital der GF übernehmen können.
- Die Genossenschaft bietet die folgenden Möglichkeiten Genossenschaftskapital zu zeichnen:
 - A) Mitgliedschaftsanteile
 - B) Wohnungsanteile (A & B sind sogenannte Pflichtanteile)
 - C) Freiwillige Anteile.

A) Mitgliedschaftsanteile

Jede natürliche und juristische Person kann Mitglied werden. Um Mitglied zu werden, müssen fünf Anteilscheine zu einem Nennwert (Stückelung) von CHF 200 gezeichnet werden (Total CHF 1'000.-, was dem Preis der Mitgliedschaft entspricht). Mit der Zeichnung erhält jedes Mitglied eine Stimme in der Generalversammlung und kann die Aktivitäten der Genossenschaft mitgestalten.

- Ein Antrag auf Mitgliedschaft wird über das Onlineformular auf der Website mit gleichzeitiger Onlinebezahlung via QR-Code gemacht. Über die Aufnahme von neuen Mitgliedern entscheidet der Vorstand. Falls der Vorstand einen Antrag ablehnt, wird der Betrag automatisch zurückerstattet. Die Aufnahme und Eingang der Überweisung werden schriftlich bestätigt.
- Der Mitgliedschaftsanteil wird bei Austritt vollumfänglich zurückbezahlt.
- Der Beleg der Banküberweisung gilt als Bestätigung für den Anteilschein.

B) Freiwillige Anteile

Mitglieder haben die Möglichkeit, zusätzliches Genossenschaftsanteilskapital zu zeichnen. Die Rechte ändern sich jedoch nicht durch den Betrag - jedes Mitglied hat immer nur eine Stimme. Diese freiwilligen Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden (siehe #7). Die Generalversammlung bestimmt jährlich die auszuschüttende Dividende, jedoch erst ab Betrieb und nur bei einem Gewinn.

Minimaler und maximaler Betrag für freiwillige Anteile pro Einlage sind: CHF 5000 - CHF 100'000.

C) Wohnungsanteile

Die Höhe der Anteile, welche bei der Miete einer Wohnung übernommen werden müssen, richtet sich nach den jeweiligen Anlagekosten (laut BWO) der gemieteten Räumlichkeit und wird auf höchstens 20% von diesen festgelegt.

Der Vorstand beschliesst die Höhe der zu zeichnenden Anteile. Innerhalb des genannten Rahmens kann der Vorstand in begründeten Fällen die Mitglieder verpflichten, weitere Anteilscheine zu übernehmen. Eine Erhöhung der zu zeichnenden Anteile bedarf hingegen der Zustimmung der Generalversammlung (Statutenänderung).

Kein Rückzahlungsanspruch bei Wohnungsanteilen (Gebundene Anteilscheine), die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Die Rückzahlung zu seinen Gunsten, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds, entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. Gleiches gilt für Anteile, die von Dritten finanziert wurden (Sozialamt u.ä.).

2. Splitting

Mieten mehrere Genossenschaftsmitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, so legen sie vor Abschluss des Mietvertrags fest, wie viele Anteile am Genossenschaftskapital jedes einzelne Mitglied übernimmt.

3. Zeitpunkt der Bezahlung

Bei der Wohnungsübergabe müssen die Pflichtanteile vollumfänglich einbezahlt sein, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Die Wohnungsanteile können in 3 Tranchen bezahlt werden: 1/3 bei Unterzeichnung des Mietvertrages, 1/3 bei Baubeginn und 1/3 bei Fertigstellung des Baus. Der Totalbetrag kann auch schon bei der Unterzeichnung des Mietvertrages bezahlt werden.

Liegt keine Zahlungsbestätigung vor, so wird die Wohnung nicht übergeben. Ist das Mitglied nicht in der Lage, den Gesamtbetrag der zu übernehmenden Anteile bis zur Wohnungsübergabe zu bezahlen, muss er vor der Unterzeichnung des Mietvertrags ein schriftliches und begründetes Gesuch um eine Einzahlung in Raten einreichen. Dem Gesuch ist eine Kopie der aktuellen Steuererklärung inkl. Beiblätter beizulegen.

Die Bewilligung für die Bezahlung der Genossenschaftsanteile in Raten erteilt die Verwaltungs- und Finanzkommission der GF.

Für die Ratenzahlung wird eine einmalige Umtriebsentschädigung von CHF 50.– erhoben, die mit der ersten Rate zu bezahlen ist. Die Höhe der ersten Rate beträgt mindestens zwei Bruttomietzinse.

Bei Ausbleiben einer Ratenzahlung wird der geschuldete Restbetrag sofort zur Bezahlung fällig.

Es besteht die Möglichkeit einer Reduktion der Wohnungsanteile via dem Ausgleichsfonds. Hierzu muss dem Vorstand vor der Unterzeichnung des Mietvertrages, ein Gesuch gestellt werden (siehe Reglement Ausgleichsfonds).

4. Folgen des Zahlungsverzugs

Ein Genossenschaftsmitglied, das eine Wohnung mieten will, ist statutarisch dazu verpflichtet, Wohnungsanteile zu übernehmen. Kommt das Genossenschaftsmitglied dieser Pflicht nicht nach, fordert die Genossenschaft mit eingeschriebenem Brief nach Art. 867 Abs. 2 OR die Bezahlung der Schuld und setzt eine Frist von 30 Tagen an.

Wird der ersten Mahnung keine Folge geleistet, erfolgt eine zweite Zahlungsaufforderung. Darin werden der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung der Wohnung angedroht.

Diese Aufforderung erfolgt ebenfalls mit eingeschriebenem Brief und unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen. Kommt das Mitglied auch dieser zweiten Mahnung nicht nach, kann der Vorstand den sofortigen Genossenschaftsausschluss und die Wohnungskündigung nach Art. 867 Abs. 3 OR aussprechen.

5. Bezahlung mit Ergänzungsleistungen

AHV- und IV-Bezügerinnen und -Bezüger, die Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben, können bei der Wohngemeinde ein Gesuch um vollständige oder teilweise Übernahme der Kosten für die Pflichtanteile stellen.

6. Verpfändung

Die Genossenschaftsanteile können nicht verpfändet werden.

7. Rückzahlung

- Die Rückzahlung der Wohnungsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Sechs Monate nach der Schlussabrechnung.
- In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Wohnungsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
- Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung der freiwilligen Anteil erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung.
- Die Rückzahlung des Mitgliedsanteils erfolgt nach dem Eingang des schriftlichen Austrittsgesuchs laut Statuten Art. 10.
- Die Rückzahlung der Darlehen erfolgt nach Ende der Laufzeit oder nach fristgerechter Kündigung.

Die Genossenschaft ist berechtigt, ausstehende Forderungen des Mitglieds mit dessen Guthaben aus den verschiedenen Anteilen zu verrechnen.

8. Verzinsung

Die Pflichtanteile (Mitgliederanteile und Wohnungsanteile) werden nicht verzinst. Freiwillige Anteilscheine können verzinst werden, sofern die Generalversammlung eine Verzinsung beschliesst.

9. Inkraftsetzung

Dieses Reglement ist an der Vorstandssitzung vom 01.07.2024 in Kraft gesetzt worden.