

Freudenau^{GENOSSENSCHAFT}

Statuten

der

Genossenschaft Freudenau

Inhaltsverzeichnis

1.	Firma und Sitz.....	4
Art. 1	Firma	4
Art. 2	Sitz.....	4
2.	Zweck, Mittel und Grundsätze.....	4
Art. 3	Zweck	4
Art. 4	Leitbild, Mittel und Grundsätze.....	4
Art. 5	Grundsätze der Vermietung	5
Art. 6	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	6
Art. 7	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten.....	7
Art. 8	Erwerb der Mitgliedschaft.....	7
Art. 9	Persönliche Pflichten der Mitglieder	7
Art. 10	Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 11	Austritt	7
Art. 12	Tod	8
Art. 13	Ausschluss	8
Art. 14	Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft.....	9
Art. 15	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
4.	Finanzielle Bestimmungen	10
	Genossenschaftskapital.....	10
Art. 16	Anteile.....	10
Art. 17	Finanzierung der Wohnungsanteile	10
Art. 18	Verzinsung der Anteile	10
Art. 19	Mitgliederdarlehen.....	10
Art. 20	Rückzahlung der Anteilsscheine	11
Art. 21	Mietzinszuschläge und -zulagen	11
	Haftung	12
Art. 22	Haftung.....	12
	Rechnungswesen	12
Art. 23	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12

Art. 24	Gewinnreserven	12
Art. 25	Rücklagen und Wertberichtigungen	13
Art. 26	Entschädigung der Organe	13
5.	Organisation	14
	Organe	14
Art. 27	Überblick	14
	Generalversammlung	14
Art. 28	Befugnisse	14
Art. 29	Einberufung und Leitung	14
Art. 30	Stimmrecht	15
Art. 31	Beschlüsse und Wahlen	15
Art. 32	Virtuelle Generalversammlung	16
	Verwaltung	16
Art. 33	Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 34	Aufgaben	16
Art. 35	Kompetenzdelegation	17
Art. 36	Verwaltungssitzungen	17
	Revisionsstelle	17
Art. 37	Wahl und Konstituierung	17
Art. 38	Aufgaben	18
6.	Schlussbestimmungen	18
	Auflösung durch Liquidation und Fusion	18
Art. 39	Liquidation	18
Art. 40	Liquidationsüberschuss	18
Art. 41	Fusion	19
	Bekanntmachungen	19
Art. 42	Mitteilungen und Publikationsorgan	19
	Genehmigungsvorbehalt	19
Art. 43	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	19
Art. 44	Baurechtsvertrag mit Stiftung zukunft.bahnhof	19

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma «Wohnbaugenossenschaft Freudenu» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist 9630 Wattwil.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in Selbstorganisation und Mitverantwortung gemeinsam mit ihren Mitgliedern nachhaltigen und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie stellt ein angemessenes Verhältnis von Wohnraum und Personenzahl sicher und orientiert sich hierbei an den Zielsetzungen im Leitbild der Genossenschaft. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und unterstützt gemeinschaftliche Projekte gemäss dem Leitbild. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden und Räumen geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

Zweck

Art. 4 Leitbild, Mittel und Grundsätze

¹ Die Genossenschaft betreibt das Areal zukunfft.bahnhof und weitere zukünftige Projekte im Sinne des Leitbildes.

Leitbild

² Den Zweck will die Genossenschaft Freudenu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich und nachhaltig vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- d) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- g) Förderung von gemeinschaftlichen und gemeinnützigen Aktivitäten in den Siedlungen;
- h) Unterstützung von Bestrebungen, welche preiswertes und nachhaltiges

Wohnen und gemeinschaftliches Leben im Sinne des Leitbildes zum Ziel haben.

- i) Grundstück, Infrastruktur und alle vor Ort erbrachten Dienstleistungen sind der Spekulation entzogen und Gewinne müssen in der Organisation bleiben und dem Zweck dienen.
- j) Zusammenarbeit mit Institutionen und Unterstützung von Aktivitäten, welche das Zusammenleben im Sinne unseres Leitbildes unterstützen.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, oder anderen nationalen und internationalen Organisationen, sein.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Art. 5 Grundsätze der Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Die Verwaltung sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Vermietungsreglement

² Die Miete von Wohnungen, Gewerbe oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Mitgliedschaft

³ Die Mietzinse *staatlich geförderter* Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich entlang der gesetzlichen Vorgabe der Kostermiete. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie 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.

Mietzins

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben.

Residenzpflicht

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung 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 dreijährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Die Verwaltung kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement. Ausnahmen können durch die Verwaltung genehmigt werden wenn die Person in der Gemeinde angemeldet bleibt.

Untervermietung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Dreizimmerwohnungen können an eine Person, Vierzimmerwohnungen an zwei Personen vermietet werden. Bei Neuvermietungen von Wohnungen mit mehr als vier Zimmern 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 (maximal in der Höhe des monatlichen Mietzinses geteilt durch [Zimmerzahl plus 1]) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

Art. 6 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb, sowie die angestrebte Erreichung einer insgesamt netto positiven Energiebilanz.

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

³ Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens ein Jahr im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

Renovationen und Ersatzneubauten

⁴ Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitäts- und Wärmenetz und an Dritte eigene Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

Art. 7 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

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

Verkaufsverbot

² Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten. Gemäss separat abgeschlossenem Baurechtsvertrag hat die Stiftung zukunf.bahnhof (Registrationsnummer CHE-173.362.267) ein Vorkaufsrecht und Unterbaurechte müssen durch die Stiftung genehmigt werden.

Ausnahmen

³ Bei *staatlich geförderten Wohnungen* sorgt die Verwaltung 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. 8 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens fünf Genossenschaftsanteile übernimmt.

Voraussetzungen

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs, nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile, durch einen Verwaltungsbeschluss. Die Verwaltung entscheidet endgültig und hat seinen Entscheid nicht zu begründen. Der Verwaltungsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

Beitrittsgesuch/Verwaltungsbeschluss

⁴ Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

Art. 9 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten, dem Leitbild sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Weitere Bestimmungen zu den Pflichten der Mitglieder sind im Mieterreglement geregelt.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

Art. 10 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

Gründe

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

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 20 der Statuten.

Rückzahlung Anteile

Art. 11 Austritt

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

Kündigung des Mietvertrags

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Ge-

Kündigungsfrist/Zeitpunkt

schäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Verwaltung 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, muss der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Einschränkung

Art. 12 Tod

¹ Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschafters.

Ehe-, eingetragene/r bzw. Lebenspartner/in und andere Personen

² Im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in sowie andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 13 Ausschluss

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

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten (vgl. Art. 14), insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen oder anderen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz [oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt] zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- e) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- f) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen 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. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 14 der Statuten 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 auf-
schiebenden Wirkung*

⁴ Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

*Anrufung des Ge-
richts*

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

*Kündigung des Miet-
vertrages*

Art. 14 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

*Eheschutz/Ehetren-
nung/Aufhebung des
Zusammenlebens*

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

*Ehescheidung/Auflö-
sung der eingetragene-
nen Partnerschaft*

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

*Vermögensrechtliche
Folgen*

Art. 15 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

*Verpfändung/Belas-
tung*

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Übertragung

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 16 Anteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 200.- und müssen voll einbezahlt werden. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

² Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

³ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Dies gilt für Wohnräume sowie auch für Gewerberäume. Der zu übernehmende Betrag ist nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft und muss den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Die Verwaltung kann für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen, wobei vor Einzug mindestens ein Anteil von zwei Monatsmieten einbezahlt sein muss. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Anteilsscheinreglement.

Wohnungsanteile

⁴ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

Gemeinsames Mietverhältnis

⁵ Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen. Die Einzelheiten regelt die Verwaltung im Anteilsscheinreglement.

Freiwillige Anteilscheine / Depositenkasse

Art. 17 Finanzierung der Wohnungsanteile

¹ Wohnungsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Anteilsscheinreglement.

Berufliche Vorsorge

² Mit Einverständnis der Verwaltung können Wohnungsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Dritte

Art. 18 Verzinsung der Anteile

¹ Die Genossenschaftsanteile und Wohnungsanteile werden nicht verzinst. Die Verzinsung der freiwilligen Anteilscheine richtet sich nach dem Gewinn und wird im Anteilsscheinreglement geregelt.

Grundsatz

Art. 19 Mitgliederdarlehen

¹ Die Mitglieder, die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie die pensionierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Darlehenskasse

Grundsatz

(Depositenkasse) der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitgliederdarlehensvertrages zinstragend anlegen.

² Solche Darlehen müssen in der Bilanz durch unbelastete flüssige Mittel, Finanzanlagen oder im Besitz der Genossenschaft befindliche Schuldbriefe auf einem Grundstück der Genossenschaft im Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen gedeckt sein.

Sicherung

³ Deckung der Mitgliederdarlehen ist im Anhang zur Jahresrechnung darzustellen und bei der jährlichen Revision zu prüfen.

Prüfung

⁴ Einzelheiten wie die Festlegung einer fairen Verzinsung regelt die Verwaltung im Reglement der Depositenkasse.

Reglement

Art. 20 Rückzahlung der Anteilsscheine

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Grundsatz

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 12 und Art. 14 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten 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.

Ausnahme

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

Betrag

⁴ Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

Fälligkeit

⁵ In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Vorzeitige Rückzahlung

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

Einkommens- und Vermögensabhängige Mietzinszuschläge und -zulagen

Art. 21 Mietzinszuschläge und -zulagen

¹ Die Genossenschaft strebt einen Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder an. Mitglieder mit grösserem Einkommen bzw. höherem Vermögen

Grundsatz

bezahlen einen Mietzinszuschlag in den Ausgleichsfonds (Art. 20 Abs. 4), und Mitglieder mit kleinem Einkommen und Vermögen erhalten daraus Mietzinszulagen.

² Mitglieder, bei denen das gesamte Einkommen und Vermögen aller im Haushalt lebenden Personen die im Wohnbauförderungsrecht für den Familienwohnungsbau festgelegten Limiten deutlich überschreiten, haben einen angemessenen Mietzinszuschlag (im Maximalbetrag der Hälfte des jährlichen Mietzinses) zu bezahlen. Für die Entscheidung wird eine unabhängige Kommission eingesetzt.

Mietzinszuschlag

³ Mitglieder, die nicht subventionierte Wohnungen gemietet haben und bei denen das gesamte Einkommen und Vermögen aller im Haushalt lebenden Personen die im Wohnbauförderungsrecht für Familienwohnungen festgelegten Limiten unterschreiten, erhalten von der Genossenschaft auf besonderen Nachweis hin angemessene Mietzinszulagen.

Mietzinszulage

⁴ Der Mietzinszuschlag wird zusammen mit dem Mietzins erhoben, die Mietzinszulage von diesem in Abzug gebracht. Die Einzelheiten des Ausgleichsfonds regelt ein Reglement der Verwaltung, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

Reglement

Haftung

Art. 22 Haftung

¹ Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschließlich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Rechnungswesen

Art. 23 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der *Wohnbauförderung*, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Grundsatz

² Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 24 Gewinnreserven

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

Grundsatz

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

Höhe der Einlage

³ Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

Art. 25 Rücklagen und Wertberichtigungen

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

Erneuerungsfonds

² Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

*Abschreibungen/
Wertberichtigung für
Heimfall*

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

⁴ Es besteht zusätzlich ein Ausgleichsfond. Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

Weitere Fonds

⁵ Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

Art. 26 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung selber festgelegt wird.

Verwaltung

² Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Revisions- bzw. Prüfstelle

³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Kommissionen und Ausschüsse

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Verwaltungsmitglieder – aufgeteilt in Verwaltungsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft – sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von der Verwaltung, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 27 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung,
- b) die Verwaltung,
- c) die Revisions- /Prüfstelle.

Überblick

Generalversammlung

Art. 28 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Verwaltung und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung;
- g) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 28 Abs. 2);
- h) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 40 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Anträge auf Traktandierung

³ Neben der Generalversammlung räumt die Verwaltung den Mitgliedern Mitbestimmungsrechte in ausgewählten Themenbereichen ein, um eine Beteiligung im Selbstorganisationsprozess sicherzustellen. Weiteres regelt das Organisationsreglement.

Art. 29 Einberufung und Leitung

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

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

*Ausserordentliche
Generalversammlung*

³ Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht (Art. 32 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

Art. 30 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

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

Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

Art. 31 Beschlüsse und Wahlen

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

Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

Geheime Durchführung

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.

Beschlussfassung

⁴ Um einen vorzeitigen Heimfall zu verhindern, verpflichtet sich die Genossenschaft bei Statutenänderungen die Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag einzuhalten.

*Pflichten aus dem
Baurechtsvertrag*

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

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

Protokoll

Art. 32 Virtuelle Generalversammlung

- ¹ Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. *Durchführung*
- ² Der Vorstand regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass *Verwendung elektronische Mittel*
- die Identität der Teilnehmer feststeht,
 - die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden,
 - jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann,
 - das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.
- ³ Treten während der Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig. *Gültigkeit*

Verwaltung

Art. 33 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Die Verwaltung konstituiert sich selbst, inklusive der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium. Sie ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht der Verwaltung anzugehören braucht. *Grundsatz*
- ² Eine Vertretung der Stiftung zukunft.bahnhof hat Einsitz in die Verwaltung im Sinne der Transparenz zwischen Stiftung und Genossenschaft und mit dem Auftrag zur Wahrung des Leitbildes (vgl. Art. 44). *Einsitz Stiftung*
- ³ Die Mitglieder der Verwaltung werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. *Amtsdauer*
- ⁴ Alle Mitglieder der Verwaltung sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen betreffen. Die beschliessenden Verwaltungsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls die gesamte Verwaltung in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen. *Interessenkonflikte*

Art. 34 Aufgaben

- ¹ Die Verwaltung 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. *Kompetenzvermutung*
- ² Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 22) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder. *Geschäftsbericht*

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

Zeichnungsberechtigung

Art. 35 Kompetenzdelegation

¹ Die Verwaltung 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.

Grundsatz

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

Organisationsreglement

Art. 36 Verwaltungssitzungen

¹ Verwaltungssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, mindestens einmal jährlich, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

Einberufung

² Die Verwaltung ist bei physischer oder virtueller Teilnahme der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit Einstimmigkeit der abgegebenen Stimmen. Können sich die Mitglieder der Verwaltung nicht einstimmig auf eine Sache einigen, wird mit der einfachen Mehrheit abgestimmt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Weitere Bestimmungen werden im Organisationsreglement geregelt.

Beschlussfassung

³ Als gültige Verwaltungsbeschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Verwaltungsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Zirkulationsbeschluss

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

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 37 Wahl und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Wahl

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

Opting Out

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;

- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

Prüferische Durchsicht

Art. 38 Aufgaben

¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Revisionsstelle

² Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

Prüfstelle

³ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Revisions- bzw. Prüfbericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion

Art. 39 Liquidation

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

Beschluss

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

Durchführung

Art. 40 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung zukunft.bahnhof (Registrationsnummer CHE-173.362.267) übereignet. Dies gilt auch im Heimfall, welcher im Baurecht geregelt ist. Besteht die Stiftung zum Zeitpunkt der Liquidation nicht mehr, wird der Überschuss an eine Institution mit gleicher oder ähnlicher Zweckbestimmung übereignet.

Liquidationsüberschuss

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

Wohnbauförderung

Art. 41 Fusion

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

Beschluss

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 42 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Publikationen

Genehmigungsvorbehalt

Art. 43 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Genehmigung BWO

Art. 44 Baurechtsvertrag mit Stiftung zukunft.bahnhof

¹ Zur Umsetzung des Zwecks wird die Genossenschaft einen separaten Baurechtsvertrag mit der Stiftung zukunft.bahnhof (Registrationsnummer CHE-173.362.267) abschliessen. Um einen vorzeitigen Heimfall zu verhindern, verpflichtet sich die Genossenschaft, die daraus resultierenden Pflichten vollumfänglich einzuhalten.

Baurechtsvertrag Stiftung zukunft.bahnhof

² Aus dem Baurechtsvertrag resultieren insbesondere folgende Rechte und Pflichten:

- a) Statutenänderungen bedürfen der Genehmigung der Stiftung;
- b) die Stiftung hat ein Vorkaufsrecht;
- c) Unterbaurechte sowie umfassende Sanierungen und Abbruch müssen durch die Stiftung genehmigt werden;
- d) die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger bedarf der Zustimmung der Stiftung;
- e) ein Liquidationsbeschluss der Generalversammlung bedarf der Zustimmung der Stiftung;
- f) zur Kontrolle der Gemeinnützigkeit (Kostenmieten) werden der Stiftung jährlich die Wohnungsspiegel zur Verfügung gestellt.

³ Betreffend das Mitspracherecht im Rahmen des Einsizes in der Verwaltung wird auf die Regelung im Baurechtsvertrag verwiesen.

BEURKUNDUNGSVERMERK

Die unterzeichnete öffentliche Urkundsperson beglaubigt, dass das vorliegende Exemplar der Statuten den an der heutigen Gründungsversammlung genehmigten Wortlaut genau wiedergibt.

Lichtensteig, 19. Februar 2024 | Uhrzeit: 11:17



RA Matthias Hüberli
Hueberli Lawyers AG
Bahnhofstrasse 18
CH-9630 Wattwil

In drei Ausfertigungen

