



# STATUTEN

der

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT  
SCHWÄBIS

3613 STEFFISBURG

Ausgabe 2006

# Inhaltsverzeichnis

<i>Inhaltsverzeichnis</i> .....	2
1. <i>Firma und Sitz</i> .....	4
Art. 1    Firma.....	4
Art. 2    Sitz.....	4
2. <i>Zweck, Mittel und Grundsätze</i> .....	4
Art. 3    Zweck und Mittel.....	4
Art. 4    Grundsätze zur Vermietung.....	5
Art. 5    Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	6
Art. 6    Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	6
3. <i>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</i> .....	6
Art. 7    Erwerb der Mitgliedschaft.....	6
Art. 8    Erlöschen der Mitgliedschaft.....	7
Art. 9    Austritt.....	7
Art. 10    Tod .....	7
Art. 11    Ausschluss.....	8
Art. 12    Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....	8
Art. 13    Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	9
Art. 14    Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	9
4. <i>Finanzielle Bestimmungen</i> .....	9
Art. 15    Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 16    Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....	10
Art. 17    Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	10
Art. 18    Haftung.....	10
Art. 19    Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	10
Art. 20    Erneuerungsfonds.....	11
Art. 21    Entschädigung der Organe .....	11
5. <i>Organisation</i> .....	12
Art. 22    Überblick.....	12
Art. 23    Befugnisse .....	12
Art. 24    Einberufung und Leitung .....	12
Art. 25    Stimmrecht .....	13
Art. 26    Beschlüsse und Wahlen.....	13
Art. 27    Wahl und Wählbarkeit .....	14
Art. 28    Aufgaben .....	14
Art. 29    Kompetenzdelegation.....	14
Art. 30    Verwaltungssitzungen .....	14

Art. 31	Wahl und Konstituierung .....	15
Art. 32	Aufgaben .....	15
6.	<i>Schlussbestimmungen</i> .....	16
Art. 33	Liquidation .....	16
Art. 34	Liquidationsüberschuss .....	16
Art. 35	Fusion.....	16
7.	<i>Bekanntmachungen</i> .....	16
Art. 36	Mitteilungen und Publikationsorgan .....	16

# 1. Firma und Sitz

## Art. 1 Firma

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

Firma

## Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Steffisburg.

Sitz

# 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von 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) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostentante.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW.

Beteiligungen /  
Mitgliedschaft

## Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- <sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die 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
- <sup>2</sup> 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. Mitgliedschaft / Kündigungsschutz
- <sup>3</sup> Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, 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
- <sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- <sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft 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 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. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement. Untervermietung
- <sup>6</sup> 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. Bei einer Unterbelegung kann die Verwaltung, je nach Situation auf dem Immobilienmarkt, eine Mieterpartei zum Umzug in eventuell freiwerdende, kleinere Genossenschaftswohnungen auffordern. Bei langjährigen Genossenschaftlerinnen und Genossenschafter wird der Unterbelegungsartikel nach Möglichkeit nicht angewendet. Auf eigenes Interesse haben sie die Möglichkeit sich für freiwerdende, kleinere Wohnungen anzumelden. Unterbelegung

## **Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

- <sup>1</sup> Beim Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, nach Möglichkeit behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung
- <sup>2</sup> 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
- <sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre 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 Vermietungsrichtlinien entsprechen. Umbauten / Ersatzneubauten

## **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

- <sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot
- <sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen
- <sup>3</sup> 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. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

- <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche mindestens 2 Genossenschaftsanteile übernimmt. Voraussetzungen
- <sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt. Anzahl
- <sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Verwaltungsbeschluss. Die Verwaltung entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. Beitrittsgesuch / Verwaltungsbeschluss

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung einer einmaligen Aufnahmegebühr (Bearbeitungsgebühr) von Fr. 40.-- bis Fr 100.-- welche von der Verwaltung festgelegt wird und den erforderlichen Genossenschaftsanteilen bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.	Beginn
<sup>5</sup> In einer Genossenschaftswohnung kann maximal eine Person Mitglied werden.	Beschränkung
<sup>6</sup> Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.	Mitgliederregister
<sup>7</sup> Die Vermietung eines Garage- oder Einstellhallenplatzes an einen externen Mieter ergibt keine Mitgliedschaft.	Nichtmitgliedschaft

## **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.	Gründe
<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.	Rückzahlung Anteile

## **Art. 9 Austritt**

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.	Kündigung
<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich mit gleichzeitiger Kündigung des Mietvertrages und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist bewilligen.	Zeitpunkt
<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.	Einschränkung

## **Art. 10 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.	Ehe- bzw. Lebenspartner
<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.	Andere Personen

## Art. 11 Ausschluss

<sup>1</sup> 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, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung 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 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 nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h 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.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung

<sup>3</sup> 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 Ausgeschlossen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung / Berufung / Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung. Rechtsweg

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Mietrecht

## Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung 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 Über- Eheschutz / Ehetrennung



nahme der erforderlichen Genossenschaftsanteile (Art. 15 Abs. 1) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn sie 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 erforderlichen Genossenschaftsanteile übernehmen. Ehescheidung

<sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten. Belegungsvorschrift

<sup>4</sup> 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 der Genossenschaft überwiesen hat. Vermögensrechtliche Folgen

### **Art. 13 Verpfändung und Uebertragung von Genossenschaftsanteilen**

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

<sup>2</sup> Die Uebertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. Uebertragung

### **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

<sup>1</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet: Treue- / Befolungs- / Teilnahmepflicht

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

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je SFr. 100.— und müssen voll einbezahlt werden, wobei nach der Grösse der Räumlichkeiten und der Bauetappen Anteilscheine übernommen werden müssen. Der Maximalbetrag der zu übernehmenden Anteilscheine beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die erforderlichen Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossenschaftsanteile

<sup>2</sup> Für Genossenschaftsanteile werden Anteilscheine über die Höhe der Beteiligung ausgegeben. Anteilscheine

## **Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

Für die Genossenschaftsanteile wird kein Zins vergütet. Grundsatz

## **Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

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

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Ausnahmen

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum einbezahlten Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von 10 % in Abzug gebracht. Betrag

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Wohnungsrückgabe unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwertes 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. Fälligkeit

<sup>5</sup> 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

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

## **Art. 18 Haftung**

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

## **Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h - 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Grundsatz

- <sup>2</sup> Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang
- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
  - b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
  - c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
  - d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
  - e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
  - f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anleiensobligationen.
  - g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
  - h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
  - i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
  - j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

<sup>4</sup> Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Juli und endet mit dem 30. Juni des nachfolgenden Kalenderjahres. Geschäftsjahr

## **Art. 20 Erneuerungsfonds**

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung des Erneuerungsfonds. Grundsatz

<sup>2</sup> Die Mittel des Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Kontrollstelle überprüft. Höhe der Einlage

## **Art. 21 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich gemäss den Richtlinien im Handbuch „Mietzinsgestaltung“ und wird von der Verwaltung, je nach Aufgaben und Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder, festgelegt. Grundsätze

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt. Kontrollstelle

<sup>3</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Verwaltung und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. Gesamtsumme

<sup>4</sup> Die Entrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Tantiemen

<sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltung und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

## 5. Organisation

### Art. 22 Ueberblick

<sup>1</sup> Die Organe der Genossenschaft sind: Ueberblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Die Verwaltung.
- c) Die Revisionsstelle.

### Art. 23 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) die von der Verwaltung Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) Abnahme der Jahresrechnung.
- e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
- g) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- h) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen.
- i) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 23 Abs. 2).
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe i) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Anträge / Traktandierung

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

### Art. 24 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb des ersten Quartals des Geschäftsjahres statt. Ordentliche Generalversammlung

<sup>2</sup> 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 (siehe Art. 36 Abs. 1) von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 14 Tage (siehe Art. 36 Abs. 1) vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 14 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

## **Art. 25 Stimmrecht**

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

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

Vertretung

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

## **Art. 26 Beschlüsse und Wahlen**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Beschlussfähigkeit

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmentenden die geheime Durchführung verlangt.

Geheime Durchführung

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Qualifiziertes Mehr

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs.1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

OR / Verweis

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

Protokoll

## Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Die Verwaltung besteht aus minimal drei bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht der Verwaltung anzugehören braucht. Grundsatz

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

<sup>3</sup> Die Mitglieder der Verwaltung werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

## Art. 28 Aufgaben

<sup>1</sup> Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Kompetenzvermutung

<sup>2</sup> Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder. Geschäftsbericht

<sup>3</sup> Sie bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsbe-  
rechtigung

## Art. 29 Kompetenzdelegation

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Die Verwaltung kann bei Notwendigkeit zur Kompetenzdelegation ein entsprechendes Pflichtenheft erstellen. Im Pflichtenheft werden die Aufgaben der einzelnen Stellen festgelegt, sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht geregelt. Pflichtenheft

## Art. 30 Verwaltungssitzungen

<sup>1</sup> Verwaltungssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen. Einberufung

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung

<sup>3</sup> Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind in die Pendenzenliste / Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Zirkulationsbeschluss

<sup>4</sup> Ueber die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist eine Pendenzenliste / Protokoll zu führen. Die Pendenzenliste / Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Pendenzenliste/Protokoll

## **Art. 31 Wahl und Konstituierung**

<sup>1</sup> Die Kontrollstelle besteht aus zwei bis drei fachkundigen natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.

Mitglieder

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Verwaltungsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds der Verwaltung sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Kontrollstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit

<sup>3</sup> Die Mitglieder der Kontrollstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

<sup>4</sup> Die Kontrollstelle konstituiert sich selbst.

Konstituierung

## **Art. 32 Aufgaben**

<sup>1</sup> Aufgaben und Verantwortung der Kontrollstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfung

<sup>2</sup> Die Kontrollstelle 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. Mindestens ein Mitglied der Kontrollstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

Prüfungsbericht

<sup>3</sup> Der Kontrollstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

Einsichtsrecht

<sup>4</sup> Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen.

Meldepflicht

<sup>5</sup> Die Kontrollstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

Pflicht zu Verschwiegenheit

## 6. Schlussbestimmungen

### Art. 33 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

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

### Art. 34 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet. Liquidationsüberschuss

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

### Art. 35 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

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

## 7. Bekanntmachungen

### Art. 36 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> 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. Interne Mitteilungen

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handels-Amtsblatt. Publikationen



Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 15. September 2006 angenommen worden und treten nach Eintragung in das Handelsregister in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 14. September 1979 sowie alle seither erfolgten Änderungen.

Wohnbaugenossenschaft Schwäbis

Der Präsident

Die Sekretärin



U. Hürzeler

B. Dänzer