



Statuten

Baugenossenschaft Heubach Horgen

genehmigt anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. September 2012

Inhaltsverzeichnis

I.	FIRMA UND SITZ	4
II.	ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE	4
III.	MITGLIEDSCHAFT	6
	A Erwerb	6
	B Verlust	6
	C Pflichten	8
IV.	FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	8
	A Genossenschaftskapital	8
	B Haftung	9
	C Rechnungswesen	9
V.	ORGANISATION	11
	A Organe	11
	B Generalversammlung	11
	C Vorstand	13
	D Revisions- resp. Prüfstelle	14
VI.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
	A Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	15
	B Schweigepflicht und Ausstand	15
	C Bekanntmachung	16

Erklärung

Wo in diesen Statuten die männliche Sprachform verwendet wird, gilt diese sinngemäss auch für weibliche Personen.

Ausgabe September 2012

Artikelverzeichnis

Art. 1	Firma	4
Art. 2	Sitz	4
Art. 3	Zweck und Mittel	4
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung	4
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	5
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	5
Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft.....	6
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft.....	6
Art. 9	Austritt	6
Art. 10	Tod	6
Art. 11	Ausschluss	7
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....	7
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	8
Art. 15	Genossenschaftsanteile.....	8
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 19	Haftung.....	9
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	9
Art. 21	Reservefonds	10
Art. 22	Weitere Fonds	10
Art. 23	Entschädigung der Organe	11
Art. 24	Überblick	11
Art. 25	Befugnisse.....	11
Art. 26	Einberufung und Leitung	12
Art. 27	Stimmrecht und Vertretung	12
Art. 28	Beschlüsse und Wahlen.....	13
Art. 29	Wahl und Wählbarkeit	13
Art. 30	Aufgaben	13
Art. 31	Kompetenzdelegation	14
Art. 32	Vorstandssitzungen.....	14
Art. 33	Wahl	14
Art. 34	Aufgaben	14
Art. 35	Liquidation	15
Art. 36	Liquidationsüberschuss.....	15
Art. 37	Fusion.....	15
Art. 38	Geschäftsgeheimnis.....	15
Art. 39	Ausstand	16
Art. 40	Mitteilungen und Publikationsorgan	16

I. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma "Baugenossenschaft Heubach" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie wurde anlässlich der Gründungsversammlung vom 3. Mai 1946 gegründet.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Horgen ZH.

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

1. Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preiswerten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
2. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
 - b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
 - c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und 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) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
 - g) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht.
 - h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
3. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Sie strebt Gewinne nur an, als diese für eine gesunde finanzielle Basis und oder für künftige Investitionen der Genossenschaft erforderlich sind.
4. Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

1. Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
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 Mietzinse 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.
4. Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
5. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
6. Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen sollte die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um eins nicht überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner um mehr als zwei übersteigt.

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, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, 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. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
3. 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 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.
2. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.
3. Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

III. Mitgliedschaft

A Erwerb

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).
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 Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.
5. Die Mitgliedschaft beginnt erst mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.
6. Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

B Verlust

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 von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags 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 einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner einer nicht eingetragenen Partnerschaft muss nachweisen, dass er Erbe des 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 Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
 - e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten, Hausordnung und Reglementen.
 - 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 sowie im Falle einer gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
 - 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.
2. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f 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 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
5. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme 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 zu, kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchst. g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der Ehepartner respektive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.
3. Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien (Art. 4) und des Vermietungsreglements bleiben vorbehalten.
4. Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

1. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
2. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

C Pflichten

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

1. Die Mitglieder sind verpflichtet:
 - a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
 - b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
2. Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

IV. Finanzielle Bestimmungen

A Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.00 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
2. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 15 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement, 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 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.

3. 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. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.
4. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

1. Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

1. Die Genossenschaftsanteilscheine 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 Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und Art. 12 der Statuten vom Partner übernommen werden.
3. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht.
4. Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.
5. Der Vorstand kann beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.
6. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

B Haftung

Art. 19 Haftung

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

C Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

1. Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662 – 670 OR sowie die branchen-

- üblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
2. Der Erfolgsrechnung wird jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationskontos belastet, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.
 3. Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, deren Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.
 4. Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:
 - 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 Anlehensobligationen.
 - 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.
 - k) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
 - l) Allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisions- resp. der Prüfstelle geführt haben.
 5. Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
 6. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 21 Reservefonds

1. Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen.
2. Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
3. Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 Weitere Fonds

1. Im Bedarfsfall können folgende weitere Fonds geäufnet werden:
 - a) Ein Heimfallfonds für die im Baurecht erstellten Bauten. Er ist nach Massgabe des Baurechtsvertrags zu äufnen, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im Voraus bestimmbar ist. Andernfalls sind die ordentlichen Abschreibungssätze der Steuerbehörden anwendbar.
 - b) Ein Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der

Mietzinsausgleichs- und –ausfallfonds dient dem Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten sowie der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

2. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle überprüft.
3. Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 23 Entschädigung der Organe

1. Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.
2. Die Entschädigung der Mitglieder der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1 vorstehend. Ist eine Treuhandgesellschaft oder der SVW Revisions- resp. Prüfstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
3. Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
4. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
5. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
6. Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

V. Organisation

A Organe

Art. 24 Überblick

1. Die Organe der Genossenschaft sind:
 - a) die Generalversammlung
 - b) der Vorstand
 - c) die Revisions- resp. Prüfstelle

B Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

1. Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
 - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten, und der Revisions- resp. Prüfstelle.
 - 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 neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
 - i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
 - j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - k) Beschlussfassung über die Verwendung des Liquidationsüberschusses.
 - l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
 - m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 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 Buchst. m) vorstehend müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.
3. Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 26 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 Revisions- resp. Prüfstelle 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 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Sitz der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- 4. Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 27 Stimmrecht und Vertretung

- 1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, unabhängig von der Anzahl der übernommenen Anteilscheine.
- 2. Ein Mitglied kann sich durch ein anderes Mitglied oder den Ehepartner vertreten lassen. Ein Bevollmächtigter darf nur ein Mitglied vertreten und bedarf einer schriftlichen Vollmacht. Vertreter von Kollektiv- und Kommanditgesellschaften sowie juristischen Personen haben sich durch schriftliche Vollmacht auszuweisen.
- 3. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 28 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 verlangt. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen.
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. Bei Stimmgleichheit ist nach weiterer Diskussion nochmals abzustimmen. Bei erneuter Stimmgleichheit ist der Antrag abgelehnt.
5. Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
6. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
7. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

C Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

1. Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossen-schafter bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann einen Protokollführer ernennen, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Vorstandsmitglieder scheiden in der Regel nach Ablauf derjenigen Amtsdauer aus, in der sie das 65. Altersjahr vollenden. Das Amt des Präsidenten darf zusammenhängend oder mit Unterbrüchen während längstens vier Amtsperioden von einem Vorstandsmitglied ausgeübt werden. Vorzeitig abgebrochene und unterbrochene Amtsperioden werden dabei als vollständig ausgeübt gezählt.
3. Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 30 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 Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.
2. Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und wiedergibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle.
3. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 31 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. 32 Vorstandssitzungen

1. Der Vorstand versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen, mindestens jedoch einmal je Vierteljahr. Die Einberufung veranlasst der Präsident, ist er verhindert, der Vizepräsident.
2. Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
3. Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

D Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 33 Wahl

1. Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
2. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
 - a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - b) sämtliche Genossenschafter 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 der Vorstand stattdessen den Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW) oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Art. 34 Aufgaben

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

2. Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).
3. Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

VI. Schlussbestimmungen

A Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 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 Liquidatoren beauftragt.

Art. 36 Liquidationsüberschuss

1. 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 oder gemäss Art. 913 Abs. 2 ff. OR unter die Genossenschafter nach Köpfen verteilt. Hierüber entscheidet die Generalversammlung.
2. Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 37 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 in einer Konsultativabstimmung befragen.

B Schweigepflicht und Ausstand

Art. 38 Geschäftsgeheimnis

1. Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Geschäftsstelle sowie alle weiteren Mitarbeiter sind über sämtliche Tatsachen, die ihnen in dieser Eigenschaft bekannt werden, zu strengem Stillschweigen verpflichtet.
2. Die Pflicht zur Verschwiegenheit gilt auch nach dem Ausscheiden aus den Diensten der Genossenschaft weiter.
3. Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Geschäftsstelle, welche die Schweigepflicht verletzt haben, haften für alle dadurch entstehenden Schäden.

Art. 39 Ausstand

1. Die Mitglieder des Vorstandes haben in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, welche ihre eigenen oder die Interessen ihnen nahestehender Personen oder Firmen berühren.

C Bekanntmachung

Art. 40 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.

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 27. September 2012 angenommen worden. Sie ersetzen damit die Statuten vom 10. April 1992 sowie die Statutenänderung vom 23. April 1999.

Der Präsident

Die Aktuarin



Roland Gattiker

Petra Gassmann