



Statuten der Baugenossenschaft IM MICHEL

BGIM | Kampstrasse 33 | 8952 Schlieren
Telefon 044 731 98 15 | wohnen@bgim.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma
Art. 2	Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3	Zweck und Mittel.....
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung.....
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalte der Gebäude
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten.....

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft.....
Art. 9	Austritt
Art. 10	Tod
Art. 11	Ausschluss.....
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....
Art. 15	Eigenstromerzeugung

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital.....	
Art. 16	Genossenschaftsanteile
Art. 17	Finanzierung der Genossenschaftsanteile
Art. 18	Verzinsung der Genossenschaftsanteile
Art. 19	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Haftung	
Art. 20	Haftung

Rechnungswesen.....	
Art. 21	Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Art. 22	Gewinnreserve
Art. 23	Rücklagen und Wertberichtigungen
Art. 24	Entschädigung der Organe

5. Organisation

Organe.....	
Art. 25	Überblick.....

Generalversammlung.....	
Art. 26	Befugnisse.....
Art. 27	Einberufung und Leitung
Art. 28	Stimmrecht
Art. 29	Beschlüsse und Wahlen

Vorstand.....	
Art. 30	Wahl und Wahlbarkeit
Art. 31	Aufgaben.....
Art. 32	Kompetenzdelegation
Art. 33	Vorstandssitzungen.....

Revisions- resp. Prüfstelle	
Art. 34	Wahl und Konstituierung.....
Art. 35	Aufgaben.....

6. Schlussbestimmungen.....

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 36	Liquidation.....
Art. 37	Liquidationsüberschuss.....
Art. 38	Fusion.....

Bekanntmachungen	
Art. 39	Mitteilungen und Publikationsorgan.....

Übergangsbestimmungen.....	
Art. 40	Übergangsbestimmungen / Bezugsrechte

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Firma

Unter der Firma "Baugenossenschaft IM MICHEL" besteht eine politisch und konfessionell neutrale, von jeder öffentlichen oder privaten Institution unabhängige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Genossenschaft wurde 1952 von "Arbeitern und Angestellten der Firma Escher Wyss" gegründet und nach dem ersten in Zürich Höngg erworbenen und überbauten Grundstück benannt.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Schlieren.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrer Mitgliedern gesunden und preisgünstigen 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.

Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- b) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- c) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- d) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- e) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- f) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

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.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber Vermietungsrichtlinien erlässt.

Vermietungsrichtlinien

- | | |
|---|---|
| <p>² Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Beitritt ist aber nicht zwingend. Der Vorstand kann von dieser Regel abweichen. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.</p> | <p>Mitgliedschaft/
Kündigungs-
schutz</p> |
| <p>³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu 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, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz 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.</p> | <p>Mietzins</p> |
| <p>⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p> | <p>Residenzpflicht</p> |
| <p>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. 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 der Vorstand im Vermietungsreglement.</p> | <p>Untervermietung</p> |
| <p>⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p> | <p>Unterbelegung</p> |

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- | | |
|--|--------------------|
| <p>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.</p> | <p>Ausrichtung</p> |
| <p>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.</p> | <p>Unterhalt</p> |

³ Bei umfassenden 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.	Um- und Ersatzneubauten
---	-------------------------

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

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

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Vierfünftelmehrheit der Anwesenden an der Generalversammlung über einen Verkauf und dessen Modalitäten.	Ausnahmen
---	-----------

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).	Voraussetzungen
---	-----------------

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.	
--	--

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.	Beitrittsgesuch/ Vorstandsbeschluss
---	--

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.	Beginn
---	--------

⁵ Genossenschafter, welche mindestens 12 Jahre im Vorstand tätig waren, können durch die Generalversammlung zu Ehrenmitgliedern ernannt werden. Als solche sind sie teilnahmeberechtigt an allen Vorstandsanlässen, besitzen aber kein Stimmrecht.	Ehrenmitgliedschaft
---	---------------------

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.	Mitgliederregister
---	--------------------

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.	Gründe
---	--------

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten.	Rückzahlung Anteile
--	------------------------

Art. 9 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 erfolgt mit Beendigung des Mietverhältnisses. | Kündigungsfrist |
| ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. | Einschränkung |

Art. 10 Tod

- | | |
|---|--|
| ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebens-partner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. | Ehe-, eingetragene/r bzw. Lebenspartner/in |
| ² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. | Andere Personen |

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: | Gründe |
| <ul style="list-style-type: none">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 Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglementsf) 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) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages. | |

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 11 Abs. 1 Buchstabe g) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR 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
aufschiebenden
Wirkung

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

Anrufung des
Gerichts

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
Mietvertrags

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 16 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm/ihr keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Eheschutz/
Ehetrennung /
Aufhebung des
Zusammenlebens

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

Ehescheidung /
Auflösung der
eingetragenen
Partnerschaft

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

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

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung ist ausgeschlossen.

Verpfändung/
Belastung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

Treuepflicht
Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

Art. 15 Eigenstromerzeugung

¹ Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

Grundsatz

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

Beitritt

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 16 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschafts-
anteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Wohnungsanteile

³ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung [zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis].

Anteilscheine

Art. 17 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können nicht mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Berufliche Vorsorge

² Genossenschaftsanteile können nicht von Dritten finanziert werden. Dritte

Art. 18 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Grundsatz

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, Die Verzinsung des Eigenkapitals darf höchstens 6 % betragen. Zinssatz

³ Die ersten 100 Franken des Anteilscheinkapitals werden nicht verzinst. Der entsprechende Betrag wird jährlich einer gemeinnützigen Institution überwiesen.

⁴ Die Verzinsung beginnt an dem Tag, an welchem die erforderlichen Genossenschaftsanteile vollständig einbezahlt sind und endet am Tag der Kapitalrückzahlung. Die Zinsvergütung erfolgt in der Regel innert Monatsfrist nach Festlegung des Zinssatzes durch die ordentliche Generalversammlung. Zinsperiode

Art. 19 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. Grundsatz

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

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

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwertes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Fälligkeit

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

Haftung

Art. 20 Haftung

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

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Rechnungswesen

Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierung- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Grundsatz

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

Prüfung

³ Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr und schliesst mit dem 31. Dezember ab.

Geschäftsjahr

Art. 22 Gewinnreserve

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der 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 der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

Art. 23 Rücklagen und Wertberichtigungen

¹ Es wird folgender weiterer Fond geäufnet:
ein Erneuerungsfonds, dem jährlich ein Betrag gemäss des gesetzlichen Prozentsatzes des Gebäudeversicherungswertes jeder Siedlung zuzuweisen ist.

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.

Abschreibungen

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Weitere Fonds

⁴ 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.

Art. 24 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. | Vorstand |
| ² Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen. | Revisions- bzw. Prüfstelle |
| ³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. | Kommissionen |
| ⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. | Ausschluss von Tantiemen |
| ⁵ Den einzelnen Mitglieder der Organe ist es untersagt, Geschenke anzunehmen, welche den Rahmen einer kleinen Gefälligkeit überschreiten. | Geschenke |
| ⁶ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Geschäftsleitung, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen. Die Entschädigungen richten sich nach marktüblichen Ansätzen. | Entschädigung |
| ⁷ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Geschäftsleitung, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. | Auslagenersatz |

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisions- resp. Prüfstelle

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes 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 Bau- und Renovationskredite über CHF 500'000.00.
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbstständigen Baurechten.
- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierbare Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2).
- m) 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 müssen spätestens 90 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Anträge auf
Traktandierung

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. 27 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich am letzten Mittwoch des Monats Juni statt.

Ordentliche
Generalver-
sammlung

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. Die Einberufung hat innert 60 Tagen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche
General-
versammlung

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 Geschäftsdomizil zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

Art. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

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

Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

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

Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mehrheitlich beschlossen wird.

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. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Beschlussfassung

⁴ Es gelten die nachfolgenden besonderen Stimmverhältnisse:

a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von vier Fünftel der abgegebenen Stimmen notwendig.

b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, Art. 29 Abs.4, 38 und 39 müssen jedoch vier Fünftel der abgebenden Stimmen zustimmen und mindestens 20 % aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen sind geringfügige Abänderung der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die ursprünglichen Regelungen nicht substantiell verändert werden.

c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von vier Fünftel der abgegebenen Stimmen.

Besondere Stimmverhältnisse

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d Fusionsgesetz (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

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Er muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Es sollen in diesem alle Siedlungen vertreten sein. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Grundsatz

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

Wählbarkeit

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

Amtsdauer

⁴ Alle Mitglieder des Vorstands 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 berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder 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 der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Interessenskonflikt

Art. 31 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. 26 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen. | Kompetenz-
vermutung |
| ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder. | Geschäftsbericht |
| ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. | Zeichnungsbe-
rechtigung |

Art. 32 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. | Grundsatz |
| ² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. | Organisations-
reglement |

Art. 33 Vorstandssitzungen

- | | |
|---|----------------------------|
| ¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. | Einberufung |
| ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. | Beschlussfassung |
| ³ Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten schriftlich gefasste einstimmige Zirkularbeschlüsse, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. | Zirkulations-
beschluss |
| ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen. | Protokoll |

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 34 Wahl und Konstituierung

- ¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RA und Art. 727c OR) auf die Dauer von vier Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. 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 der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung. Prüferische Durchsicht

Art. 35 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 ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, 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. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. Revisions- resp. Prüfbericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

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

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

Art. 37 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, muss im Sinne der Generalversammlung an steuerbefreite, wohltätige Institution(en) übereignet werden.	Liquidations- überschuss
--	-----------------------------

Art. 38 Fusion

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

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

Bekanntmachungen

Art. 39 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.	Interne Mittei- lungen
---	---------------------------

² Das Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.	Publikationen
--	---------------

Übergangsbestimmungen

Art. 40 Übergangsbestimmungen / Bezugsrechte

Vor der Statutenänderung vom 27.06.2012 einbezahlte bisherige Genossenschaftsanteile von CHF 500.00 werden in 5 neue Genossenschaftsanteile von je CHF 100 umgewandelt und bisherige Genossenschaftsanteile von CHF 1'000 werden in 10 neue Genossenschaftsanteile von je CHF 100 umgewandelt.	Bezugsrechte
--	--------------