



Statuten der Eisenbahner Baugenossenschaft Koblenz





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 Unterhalt 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

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

- Art. 15 Genossenschaftsanteile
- Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Haftung

- Art. 18 Haftung

Rechnungswesen

- Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
- Art. 20 Reservefonds
- Art. 21 Weitere Fonds
- Art. 22 Entschädigung der Organe



5. Organisation

Organe

Art. 23 Überblick

Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

Art. 25 Einberufung und Leitung

Art. 26 Stimmrecht

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

Vorstand

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

Art. 29 Aufgaben

Art. 30 Kompetenzdelegation

Art. 31 Vorstandssitzungen

Revisionsstelle

Art. 32 Wahl und Konstituierung

Art. 33 Befugnisse und Pflichten.

Art. 34 Aufgaben

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

Art. 36 Vorkaufsrecht der SBB und Liquidationsüberschuss

Art. 37 Fusion

Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan



1. Firma und Sitz

Art. 1 / Firma

Unter der Firma „Eisenbahner Baugenossenschaft Koblenz“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 / Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Koblenz.

Sitz

2. Zweck, Mittel & Grundsätze

Art. 3 / Zweck und Mittel

1. 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 insbesondere für Mitarbeiter/innen der SBB, der Post, der Swisscom und der allgemeinen Bundesverwaltung anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

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 Finanzierungen durch die SBB gemäss der Richtlinie „Genossenschaftlicher Wohnungsbau“ sowie von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
 - f) Verwaltung und Vermietung des Hauses/Wohnung auf der Basis der Kostenmiete.

Mittel



- g) Ausgleich des Mietzinses nach sozialen Gesichtspunkten.
- h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- i) 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. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW.

Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 /

Grundsätze zur Vermietung

1. Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Bei Neuvermietungen werden das/die Haus/Wohnung gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:

Vermietungsreglement

- a) In erster Linie an Familien mit Kindern;
- b) dann an Mitarbeiter von Bundesbetrieben und in der Privatwirtschaft Erwerbstätige;
- c) in allen übrigen Fällen entscheidet der Vorstand.

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

Mietzins

3. Die Genossenschaft vermietet ihre Häuser/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. Werden die Häuser/Wohnungen noch zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinsen auch nach jenen Vorschriften.



4. Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten. Häusern/Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

5. Die ganze oder teilweise Untervermietung eines/einer Hauses/ Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Untervermietung

6. Grundsätzlich sollten Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

Art. 5 /

Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

1. 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

2. Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen.

Um- und Ersatzneubauten



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.

Verkaufsverbot

Ausnahmen

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 /

Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche die Bedingungen nach Art. 4 erfüllt und mindestens zwei Genossenschaftsanteile übernimmt.
2. Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs, der Bezahlung der notwendigen Genossenschaftsanteile sowie 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.
3. Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
4. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.
5. Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Voraussetzungen

Beitrittsgesuch /
Vorstandsbeschluss

Ausländische Staats-
angehörigkeit

Beginn

Mitgliederregister



Art. 8 /

Erlöschen der Mitgliedschaft

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

Gründe

Rückzahlung Anteile

Art. 9 /

Austritt

1. Ist das Mitglied Mieter/in 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.

Kündigungsfrist/
Zeitpunkt

Art. 10 /

Tod

Stirbt ein Mitglied, der Mieter/in eines/einer Hauses/Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Kinder nach vollendetem 18. Lebensjahr, soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

Ehepartner

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 statuten- konformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie

Gründe



- vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in dem/der gemieteten Haus/Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
 - c) Zweckentfremdung des Hauses/der Wohnung, namentlich, wenn es/sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.
 - e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
 - f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
 - g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h sowie andere Verletzungen des Mietvertrages.
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/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.
4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
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.

Mahnung



Art. 12 /

Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung des/der Hauses/Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der/im Wohnung/Haus verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der/des Wohnung/Hauses nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung/kein anderes Haus zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.
2. Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung/Haus und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung/kein anderes Haus 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 Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.
3. 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 verbleibenden Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Eheschutz/
Ehetrennung

Ehescheidung

Vermögens-
rechtliche Folgen

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 die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

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;
- d) bei unentschuldigtem Fernbleiben von der Generalversammlung eine Busse von CHF 50.- an die Gemeinschaftskasse zu entrichten;

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

Busse

4. Finanzielle Bestimmungen

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

**Art. 15 /
Genossenschaftsanteile**

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 100.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
2. Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.
3. Anstelle von Anteilscheinen erhält das Mitglied jährlich eine Bestätigung.

Genossenschafts-
anteile

Gemeinsames
Mietverhältnis

Bestätigung



Art. 16 /

Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Gemäss Generalversammlung vom 5. Dezember 1967 erfolgt keine Verzinsung der Genossenschaftsanteile.

Grundsatz

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

Art. 17 /

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 Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von dem Partner/in übernommen werden.

Rückzahlungs-
anspruch

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

Betrag

4. Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach ordnungsgemässer Rückgabe des Mietobjektes, unter Vorbehalt der Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung.

Fälligkeit

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

Vorzeitige
Rückzahlung

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

Verrechnung



HAFTUNG

Art. 18 / 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. 19 / 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 entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Richtlinien der SBB für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.
2. Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
3. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Prüfung

Art. 20 / Reservefonds

1. Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
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.

Grundsatz

Höhe der Einlage

Beanspruchung



Art. 21 /

Weitere Fonds

1. Es könnten weitere Fonds geäufnet werden:
 - a) ein Erneuerungsfonds auf Antrag des Vorstandes.
 - b) ein Mietzinsausgleichsfonds und ein Mietzinsausfallfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahres- Beiträge der Mitglieder sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Mietzinsausgleichsfonds und der Mietzinsausfallfonds dienen 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 Gesamt- Rechnung von der Revisionsstelle überprüft und von der Generalversammlung genehmigt.

Weitere Fonds

Erneuerungsfonds

Mietzinsausgleich
und Ausfallfond

Mittel der Fonds

Art. 22 /

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 Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
3. Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
4. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
5. Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Grundsätze

Entschädigung

Sitzungsgeld

Gesamtsumme

Auslagenersatz



5. Organisation

ORGANE

Art. 23 / Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.

GENERALVERSAMMLUNG

Art. 24/ 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 Kontrollstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Genehmigung des Budgets
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Busschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- h) Beschlussfassung über den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen oder Krediten.
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 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 gemäss Buchst. I) müssen spätestens 30 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.

Anträge auf
Traktandierung

**Art. 25 /
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 Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 14 Tagen 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 Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil (Sitz des Präsidenten) der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Ordentliche
General-
versammlung

Ausserordentliche
General-
versammlung

Einberufung

**Eine ausserordentliche Generalversammlung kann innerhalb von 10
Tagen einberufen werden.**

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

Leitung



**Art. 26 /
Stimmrecht**

1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
2. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen handlungsfähigen und mündigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
3. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Grundsatz

Vertretung

Ausstand

**Art. 27 /
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.
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. Stimm-Enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
4. Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
5. Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.
6. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von dem Protokollführer/in zu unterzeichnen ist

Beschlussfähigkeit

Geheime
Durchführung

Beschlussfassung

Qualifiziertes mehr

Protokoll



VORSTAND

Art. 28 /

Wahl und Wählbarkeit

1. Der Vorstand besteht aus drei bis fünf Mitgliedern und muss aus Genossen- schafter/innen bestehen. In Ausnahmefällen können unter Einhaltung von OR Art. 894, Abs.1 auch ständigen Mitbewohnern (insbesondere Solidarpartner, und erwachsene Kinder) von GenossenschaftlerInnen in den Vorstand gewählt werden. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
3. Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
4. Alle Mitglieder des Vorstands sind nach OR Art 899a 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.

Wählbarkeit

Grundsatz

Amtsdauer

Interessens-
konflikte



**Art. 29 /
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.
2. Er 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 Revisionsstelle wieder.
3. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Kompetenz-

Geschäftsbericht

Zeichnungs-
berechtigung

**Art. 30 /
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.

Kompetenz-
delegation

Organisations-
reglement

**Art. 31 /
Vorstandssitzungen**

1. Vorstandssitzungen werden vom/von dem Präsidenten/in Einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
2. Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der

Einberufung
Vorstandssitzung

Beschlussfassung



abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

3. Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail oder Fax, 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/von der Vorsitzenden und vom/von dem Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Zirkulations-
beschluss

Protokoll

REVISIONSSTELLE

Art. 32 /

Wahl und Konstituierung

1. Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) auf die Dauer von 2 Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

Grundsatz

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist,
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen,
- c) die Genossenschafter nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahres-Durchschnitt hat,
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichtet.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine Prüfstelle für eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit



3. Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

4. Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst

Revisionsstelle

**Art. 33 /
Befugnisse und Pflichten**

1. Die Revisionsstelle führt eine Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle für die prüferische Durchsicht nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

Befugnisse

2. Die Revisions- resp. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- resp. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

Pflichten

**Art. 34 /
Aufgaben**

1. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere ist zu prüfen, ob

Prüfung

- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen,
b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist,
c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind,
d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

2. Die Revisionsstelle 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

Prüfungsbericht



Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

3. Der Revisionsstelle 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

4. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

Meldepflicht

5. Die Revisionsstelle 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 zur
Verschwiegenheit

6. Schlussbestimmungen

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.

Beschluss

2. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Quorum

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

Durchführung



**Art. 36 /
Liquidationsüberschuss**

1. Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

Liquidations-
überschuss

**Art. 37/
Fusion**

1. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
2. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
3. Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Beschluss

Quorum

Durchführung

BEKANNTMACHUNGEN

**Art. 38/
Mitteilungen und Publikationsorgan**

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

Interne Mitteilung

Publikationen



Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 03. Mai 2019 angenommen worden und treten mit Rechtskraft des Beschlusses sofort in Kraft.

Sie ersetzen die Statuten vom 17. November 2008 sowie die seither erfolgten Änderungen.

Koblenz, 12.03.2020

Der Präsident
Michel Humbel

Der Beisitzer
Yves Yola
