



# **Statuten der Eisenbahnerbaugenossenschaft Rapperswil**



Ausgabe 5. Juni 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Firma und Sitz .....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Firma .....	4
Art. 2	Sitz .....	4
<b>2.</b>	<b>Zweck, Mittel und Grundsätze .....</b>	<b>4</b>
Art. 3	Zweck und Mittel .....	4
Art. 4	Grundsätze der Vermietung .....	4
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	5
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen .....	6
<b>3.</b>	<b>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....</b>	<b>6</b>
Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft .....	6
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft .....	6
Art. 9	Austritt .....	6
Art. 10	Tod .....	7
Art. 11	Ausschluss .....	7
Art. 12	Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft .....	8
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	8
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	8
<b>4.</b>	<b>Finanzielle Bestimmungen .....</b>	<b>9</b>
	Genossenschaftskapital .....	9
Art. 15	Genossenschaftsanteile .....	9
Art. 16	Finanzierung der Pflichtdarlehen .....	9
Art. 17	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen .....	9
	Haftung .....	10
Art. 18	Haftung .....	10
	Rechnungswesen .....	10
Art. 19	Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	10
Art. 20	Gewinnreserven .....	10
Art. 21	Rücklagen und Wertberichtigungen .....	11
Art. 22	Entschädigung der Organe .....	11

<b>5.</b>	<b>Organisation .....</b>	<b>12</b>
	Organe.....	12
Art. 23	Überblick .....	12
	Generalversammlung .....	12
Art. 24	Befugnisse .....	12
Art. 25	Einberufung und Leitung.....	13
Art. 26	Stimmrecht.....	13
Art. 27	Beschlüsse und Wahlen .....	13
	Vorstand .....	14
Art. 28	Wahl und Wählbarkeit.....	14
Art. 29	Aufgaben.....	14
Art. 30	Kompetenzdelegation .....	14
Art. 31	Vorstandssitzungen .....	14
	Revisionsstelle.....	15
Art. 32	Wahl und Konstituierung.....	15
Art. 33	Aufgaben.....	15
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>16</b>
	Auflösung durch Liquidation und Fusion .....	16
Art. 34	Liquidation.....	16
Art. 35	Liquidationsüberschuss .....	16
Art. 36	Fusion .....	16
	Bekanntmachungen.....	16
Art. 37	Mitteilungen und Publikationsorgan .....	16
	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	
Art. 38	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) .....	17

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma Eisenbahnerbaugenossenschaft Rapperswil besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete politisch und konfessionell neutrale, gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

*Firma*

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist in Rapperswil-Jona (SG).

*Sitz*

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

*Zweck*

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

*Mittel*

- 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) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostenmiete;
- g) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht;

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

*Gemeinnützigkeit*

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen oder sich zusammenschliessen. Die Verwaltung kann auch teilweise oder ganz ausgelagert werden.

*Beteiligungen und Mitgliedschaften*

### Art. 4 Grundsätze der Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Dieses hat mindestens Angaben zur Handhabung der Warteliste und deren obersten Grundsatz zu enthalten, dass bei Wohnungsvergaben interne Bewerber, sofern sie auf der Warteliste sind, den Vorrang geniessen.

*Vermietungsreglement*

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt, aller im Mietvertrag stehenden Personen, zur Genossenschaft voraus.

*Mitgliedschaft*

<sup>3</sup> 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 Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

*Mietzins*

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

*Residenzpflicht*

<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung 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 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-, wochen- oder monatsweiser Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

*Untervermietung*

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei Unterbelegung (Zimmerzahl beträgt mehr als Personenzahl plus zwei) kann der Vorstand von den Mietern eine Umsiedlung in ein geeignetes Mietobjekt verlangen sofern ein Bedarf für die unterbelegte Wohnung ausgewiesen ist.

*Unterbelegung*

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

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

*Ausrichtung*

<sup>2</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude.

*Unterhalt*

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

*Renovationen und Ersatzneubauten*

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

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

*Verkaufsverbot*

<sup>2</sup> Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf oder die Einräumung von selbständigen Baurechten und deren Modalitäten.

*Ausnahmen*

<sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

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

### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens drei Genossenschaftsanteile mit einem Nennwert von CHF 100.00 übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

*Voraussetzungen*

<sup>2</sup> Beim Erwerb der Mitgliedschaft ist eine einmalige Aufnahmegebühr zu entrichten, welche bei einem Austritt nicht zurückerstattet wird. Die Höhe der Aufnahmegebühr legt der Vorstand fest und beträgt maximal Fr. 200.00.

<sup>3</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile 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. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

*Beitrittsgesuch/Vorstandsbeschluss*

<sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

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

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

*Gründe*

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Artikel 17 der Statuten.

*Rückzahlung Anteile*

### **Art. 9 Austritt**

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

*Kündigung des Mietvertrags*

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. 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.

*Kündigungsfrist/Zeitpunkt*

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erfolgen.

*Einschränkung*

## **Art. 10 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, 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 Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

*Ehe-, eingetragene/  
bzw. Lebens-  
partner/in*

<sup>2</sup> Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

*Andere Personen*

## **Art. 11 Ausschluss**

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegen:

*Gründe*

- 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 und keine entsprechende, schriftliche Bewilligung des Vorstandes vorliegt;
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten oder Vermietungsreglement;
- e) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist
- f) Bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- g) Nach Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- h) Bei Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

*Mahnung*

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

*Mitteilung/Berufung/  
Ausschluss der auf-  
schiebenden Wirkung*

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

*Anrufung des Gerichts*

<sup>5</sup> 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 Mietvertrages*

### **Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft**

<sup>1</sup> 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 die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile und Pflichtdarlehen (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

*Eheschutz/Ehetrennung/Aufhebung des Zusammenlebens*

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

*Ehescheidung/Auflösung der eingetragenen Partnerschaft*

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

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

*Vermögensrechtliche Folgen*

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

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

*Verpfändung/Belastung*

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

*Übertragung*

### **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 Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

*Treuepflicht*

*Befolgungspflicht*

*Teilnahmepflicht*

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> 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. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

*Genossenschaftsanteile*

<sup>2</sup> Mitglieder, welche Wohn-Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen ein Pflichtdarlehen übernehmen. Dieses tritt anstelle einer Mietkaution und richtet sich nach der Wohnungsgrösse. Die Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement, wobei der zu gewährende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnungen abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt Fr. 15'000.

*Pflichtdarlehen*

<sup>3</sup> Für die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen erhält das Mitglied als Bestätigung die entsprechenden Anteilscheine. Diese lauten auf den Namen des Genossenschaftsmitglied und dienen als Beweisurkunde. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

<sup>4</sup> Für das einbezahlte Pflichtdarlehen erhält der Mieter eine Bestätigung bzw. einen Darlehensvertrag. Der Gesamtbetrag des Pflichtdarlehens wird mit dem Wohnungsbezug fällig.

<sup>5</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Wohn-Räumlichkeiten der Genossenschaft, kann das für die Räumlichkeiten zu übernehmende Pflichtdarlehen auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

*Gemeinsames Mietverhältnis*

<sup>6</sup> Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen werden nicht verzinst.

*Verzinsung*

<sup>7</sup> Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten Art. 17 Abs. 4-6.

*Kündigung/Rückzahlung*

#### Art. 16 Finanzierung der Pflichtdarlehen

<sup>1</sup> Pflichtdarlehen können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die aus Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) finanzierten Pflichtdarlehen sind bei Austritt aus der Genossenschaft bez. Auflösung des Mietverhältnisses an die Vorsorgeeinrichtung des/der ehemaligen Mieters/in zurückzuzahlen.

*Berufliche Vorsorge*

#### Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen

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

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen, die nach Art. 10 und Art. 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des austretenden Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, an die aktuelle Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder - nach Erreichen des Rentenalters – an das ehemalige Mitglied selbst zu

*Ausnahme*

erfolgen.

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt höchstens zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen eine Umtriebsentschädigung von max. 50% in Abzug gebracht.

*Betrag*

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach dem Ausscheiden eines Mitgliedes. Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben.

*Fälligkeit*

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

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

*Verrechnung*

<sup>7</sup> Ist für die Genossenschaft nicht eindeutig ersichtlich an wen und in welchem Verhältnis ein Pflichtdarlehen ausbezahlt werden soll, so muss von den einzelnen Parteien eine schriftliche Erklärung vorliegen aus der klar ersichtlich ist wie das Pflichtdarlehen ausbezahlt werden müssen. Bis dahin behält die Genossenschaft die Auszahlung zurück.

## 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

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

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

*Geschäftsjahr*

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle oder gegebenenfalls der Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

*Prüfung*

### Art. 20 Gewinnreserven

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1

*Höhe der Einlage*

OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

*Beanspruchung*

### **Art. 21 Rücklagen und Wertberichtigungen**

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

*Erneuerungsfonds*

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

*Abschreibungen/  
Wertberichtigung für  
Heimfall*

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

<sup>4</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

*Weitere Fonds*

<sup>5</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

### **Art. 22 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> 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 festgelegt wird.

*Vorstand*

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

*Revisions- bzw. Prüfstelle*

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

*Kommissionen und Ausschüsse*

<sup>4</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

<sup>5</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tantiemen*

<sup>6</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigung aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle, allenfalls Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 23 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle oder die Prüfstelle

*Überblick*

### Generalversammlung

#### Art. 24 Befugnisse

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

*Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle oder gegebenenfalls der 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 den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen sowie die Einräumung von Baurechten;
- g) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten
- i) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 24 Abs. 2);
- j) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten 30% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen
- k) Beschlussfassung über Berufungen gegen Beschlüsse des Vorstandes über Ausschlüsse von Mitgliedern;
- l) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. m) müssen spätestens sechs Wochen vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

*Anträge auf Traktandierung*

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

## **Art. 25 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

*Ordentliche Generalversammlung*

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle, allenfalls die 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 acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

*Ausserordentliche Generalversammlung*

Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens zwanzig Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

*Einberufung*

<sup>3</sup> Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Einladung, Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle oder allenfalls der Prüfstelle zehn Tage vor der Versammlung am Geschäftsdomizil der Genossenschaft aufgelegt und den Mitgliedern mindestens zehn Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

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

*Leitung*

## **Art. 26 Stimmrecht**

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

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

*Vertretung*

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

*Ausstand*

## **Art. 27 Beschlüsse und Wahlen**

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

*Beschlussfähigkeit*

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden die geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmgleichheit wird die Abstimmung wiederholt. Der Vorsitzende behält bei der zweiten Abstimmung seine Stimme bis zur Auszählung zurück und sorgt dann danach für einen Stichentscheid.

*Geheime Durchführung*

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

*Beschlussfassung*

<sup>4</sup> Für 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.

*Qualifiziertes Mehr*

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> 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. 28 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

*Grundsatz*

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

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

*Amtsdauer*

<sup>4</sup> Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen betreffen.

*Interessenkonflikte*

### **Art. 29 Aufgaben**

<sup>1</sup> 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.

*Kompetenzvermutung*

<sup>2</sup> 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 oder gegebenenfalls der Prüfungsstelle wieder.

*Geschäftsbericht*

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

*Zeichnungsberechtigung*

### **Art. 30 Kompetenzdelegation**

<sup>1</sup> Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung, einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und / oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführung), übertragen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

<sup>3</sup> Im Falle der Delegation der Geschäftsleitung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführung und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

*Organisationsreglement*

### **Art. 31 Vorstandssitzungen**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Drittel der Vorstandsmitglieder die Einberufung verlangen.

*Einberufung*

<sup>2</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

*Beschlussfassung*

<sup>3</sup> Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder. Vorbehältlich Art. 24, Abs.1, lit.g der Statuten.

<sup>4</sup> 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.

*Zirkulationsbeschluss*

<sup>5</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll wird an der folgenden Vorstandssitzung zur Genehmigung vorgelegt.

*Protokoll*

## Revisionsstelle

### Art. 32 Wahl und Konstituierung

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

*Wahl*

<sup>2</sup> 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 Genossenschafter/innen 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.

<sup>3</sup> 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. 33 Aufgaben

<sup>1</sup> 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*

<sup>2</sup> Anstelle einer Revisionsstelle kann eine Prüfstelle gewählt werden. Ihre Aufgaben und Verantwortungen richten sich nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Eine Prüfstelle umfasst maximal zwei Mitglieder und ist von der Generalversammlung für die Dauer von zwei Jahren zu wählen.

*Prüfstelle*

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle oder die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Ein/e Vertreter/in der Revisionsstelle oder der Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

*Revisions- bzw. Prüfbericht*

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation und Fusion

#### Art. 34 Liquidation

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

*Beschluss*

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

*Durchführung*

#### Art. 35 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert und der Pflichtdarlehen verbleibt, wird für den gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet.

*Liquidationsüberschuss*

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

#### Art. 36 Fusion

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

*Beschluss*

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

*Durchführung*

### Bekanntmachungen

#### Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

*Interne Mitteilungen*

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

*Publikationen*

<sup>3</sup> Die vorstehenden Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Mai 2019 angenommen und revidiert worden.

*Annahme*

<sup>4</sup> Sie ersetzen die Statuten vom 24. Mai 2019.

### Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

#### Art. 38 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

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

*Genehmigung BWO*



Rapperswil-Jona, 5. Juni 2020

Der Präsident:  
Christoph Abegg

Die Aktuarin:  
Regula Reutimann