

Statuten

Inhaltsverzeichnis

1. Name, Sitz, Zweck und Mittel	3
1.1. Name, Sitz.....	3
1.2. Zweck.....	3
1.3. Mittel.....	3
2. Allgemeine Grundsätze.....	3
2.1. Neue Projekte.....	3
2.2. Verkaufsverbot.....	4
2.3. Selbstverwaltung.....	4
2.4. Mietzins.....	4
2.5. Grundsätze der Vermietung.....	5
2.6. Eigenstromerzeugung	5
3. Mitgliedschaft	6
3.1. Mitglieder.....	6
3.2. Pflichten der Mitglieder	6
3.3. Ende der Mitgliedschaft	6
3.4. Austritt.....	6
3.5. Ausschluss	7
3.6. <u>Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft</u>	8
4. Finanzielle Bestimmungen.....	9
4.1. Mittelbeschaffung.....	9
4.2. Genossenschaftsanteile.....	9
4.3. Pflichtdarlehen	9
4.4. Freie Darlehen.....	9
4.5. Fonds.....	10
4.6. Verpfändung, Übertragung und Abtretung.....	10
4.7. Rückzahlungen Genossenschaftsanteile	10
4.8. Verrechnung von Forderungen.....	10
4.9. Haftung der Mitglieder	10

4.10.	Entschädigung der Organe und Gremien.....	10
4.11.	Jahresrechnung und Geschäftsjahr.....	11
4.12.	Rücklagen und Wertberichtigungen.....	11
5.	Organisation.....	11
5.1.	Organe und Gremien	11
5.2.	Generalversammlung.....	12
5.3.	Ausserordentliche Generalversammlung.....	14
5.4.	Vorstand	15
5.5.	Revisionsstelle	17
5.6.	Geschäftsprüfungskommission.....	17
5.7.	Schlichtungsstelle	17
5.8.	Solidaritätskommission	17
5.9.	Häuserat	18
6.	Der Hausverein	18
6.1.	Mitgliedschaft.....	19
6.2.	Organisation.....	19
6.3.	Haftung.....	19
6.4.	Rechte und Pflichten.....	19
6.5.	Vermietung.....	20
7.	Schlussbestimmungen	20
7.1.	Auflösung durch Liquidation	20
7.2.	Auflösung durch Fusion	20
7.3.	Mitteilungen, Publikationen.....	20
8.	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	21

1. Name, Sitz, Zweck und Mittel

1.1. Name, Sitz

Unter dem Namen Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR mit Sitz in Winterthur.

~~1.2. Ziel~~

1.2. Zweck

- 1 Die Genossenschaft verfolgt ~~das Ziel~~ den Zweck, ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.
- 2 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.
- 3 Die Genossenschaft strebt an:
 - a) lebendige und solidarische ~~Hausgemeinschaften~~ Hausvereine,
 - b) hohe Eigenverantwortung und Selbstbestimmung der ~~Hausgemeinschaften~~ Hausvereine,
 - c) einen tiefen Energieverbrauch,
 - d) eine geringe Umweltbelastung beim Bau und Betrieb,
 - e) ein gesundes Wohnklima,
 - f) den dauernden Spekulationsentzug ihrer Liegenschaften,
 - g) günstige Mieten,
 - h) langjährige Wohndauer in der Liegenschaft,
 - i) eine hohe Nutzungsdichte,
 - j) ein gutes Zusammenleben im Quartier.

1.3. Mittel

Sie ~~versucht~~ bestrebt, diese ~~Ziele~~ Zwecke unter anderem zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten,
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern und Errichtung von Ersatzneubauten,
- c) Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen,
- d) die Verwaltung der Mietobjekte auf Basis der Kostenmiete,
- ~~e)~~ sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten,
- ~~f)~~ aktive Zusammenarbeit mit den ~~Hausgemeinschaften~~ Hausvereinen,
- ~~e)g)~~ ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die den Zielen der Genossenschaft entsprechen,
- h) Beteiligungen an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen.

2. **Allgemeine Grundsätze**

2.1. Neue Projekte

- 1 Die Genossenschaft realisiert neue Projekte oder Hauskäufe in der Regel nur, wenn die zukünftigen ~~Mieterinnen und Mieter~~ innen sich in einer Körperschaft konstituieren und persönlich bereit sind, wesentliche Verantwortung, finanzielles Engagement und Arbeit zu übernehmen. Einzelheiten regelt die Generalversammlung in einem Reglement.

- 2 Die Genossenschaft ermöglicht neuartige oder unkonventionelle gemeinschaftliche Wohnformen. Wo erwünscht, fördert sie die Selbstversorgung mit Energie, ~~Nahrungsmittel~~Nahrungsmitteln und Tierhaltung.
- 2.2. Verkaufsverbot
- 1 Der Verkauf von Liegenschaften ist nur ausnahmsweise zulässig.
- 2 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand der Genossenschaft (nachfolgend «Vorstand» genannt) dafür, dass ~~die Erwerb~~erwerb:innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert ~~wird~~werden und sich zu deren Einhaltung ~~verpflichtet~~verpflichten.
- 2.3. Selbstverwaltung
- 1 Die ~~Mieterinnen und~~Mieter:innen von Wohnungen und Gewerberäumen in Liegenschaften der Genossenschaft regeln das Zusammenleben und die Verwaltung ihrer Liegenschaft weitgehend selbst und organisieren sich zu diesem Zweck in Hausgemeinschaften~~Hausvereinen~~.
- 2 Die Genossenschaft überträgt den ~~Hausgemeinschaften die~~Hausvereinen Teile der Verwaltung ihrer Liegenschaften ~~im Rahmen mit~~Selbstverwaltungsverträgen. Grundlage bildet ein von der Generalversammlung erlassenes Reglement. Dieses regelt unter anderem die Mindestanforderungen an die Selbstverwaltung, die Rechte und Pflichten der Hausvereine, die von ihnen zu erbringenden Leistungen, die Aufgaben, die zwingend bei der Genossenschaft bleiben sowie die grundlegenden Regeln des Selbstverwaltungsvertrages.
- ³² Zusammenlebens in den Hausvereinen. Die Genossenschaft ~~schliesst in der Regel mit jeder Hausgemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, welcher die Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft regelt~~kann Selbstverwaltungsverträge aus wichtigen Gründen sistieren oder vorzeitig kündigen.
- ³ Der Hausverein ist verpflichtet, alle ihm durch den Selbstverwaltungsvertrag übertragenen Angelegenheiten, in der für die Gemeinschaft bestmöglichen Weise und unter Wahrung der Interessen der Genossenschaft, zu regeln.
- ⁴ Liegt kein gültiger Selbstverwaltungsvertrag vor, obliegt die Verwaltung der Geschäftsstelle der Genossenschaft.
- 2.4. Mietzins
- 1 Die Genossenschaft legt die ~~Mietzinsen~~Nettomietzinsen ihrer Liegenschaften nach dem Grundsatz der ~~reinen~~Kostenmiete fest. Diese decken die Aufwendungen insbesondere für:
- a) Zinsen von Fremd- und Eigenkapital,
 - b) Baurechtszinsen,
 - ~~b)c)~~ Unterhalt und Erneuerung von Gebäuden und Umgebung,
 - e)d) Abschreibungen,
 - ~~d)e)~~ Abgaben, Versicherungen und Steuern,
 - e)f) Verwaltung und Genossenschaftsführung,
 - f)g) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz, von der Generalversammlung oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen Fonds,
 - h) Beiträge an den Hausverein.

- 2 Mit dem Mietzins~~Nettomietzins~~ erhebt die Genossenschaft Akonti und/oder Pauschalen für die Nebenkosten und genossenschaftliche Beiträge~~genossenschaftlichen Beiträge~~. Genossenschaftliche Beiträge umfassen insbesondere die Kosten für die Gemeinschaftsräume und die Leerstandskosten bis maximal 2% des Jahresnettomietzinses. Es können Beiträge (Pauschalen) zugunsten genossenschaftseigener Fonds (z.B. Solidaritätsfonds, Innovationsfonds) erhoben werden.

3. ~~Mitgliedschaft~~

3.1. Mitglieder

2.5. Grundsätze der Vermietung

- 1 Die Miete von Mietobjekten der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Alle den Mietvertrag unterzeichnenden Personen (Mieter:innen) sind verpflichtet, Mitglieder der Genossenschaft zu werden. Ehepartner:innen und Partner:innen eingetragener Partnerschaften wird nur dann ein Mietvertrag ausgestellt, wenn beide Mitglieder der Genossenschaft können werden. Der Vorstand kann in besonderen Fällen abweichende Regelungen beschliessen.
- 2 Die Mieter:innen sind verpflichtet, selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort ihren zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 3 Die ganze oder teilweise Untervermietung eines Mietobjekts oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Hausvereins und der Genossenschaft zulässig. Die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch kann aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigert werden. Als wesentliche Nachteile bei einer Untervermietung des ganzen Mietobjekts gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie das Mietobjekt nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bestimmungsgemäss nutzen werden. Die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte respektive der unter Vermittlung von kommerziellen Plattformen tage- oder wochenweise Mietobjektstausch mit Dritten kann einen wesentlichen Nachteil darstellen, da diese Personen sich aufgrund der kurzen Untermiete respektive Mietobjektsnutzung nicht im Rahmen der Selbstverwaltung engagieren können. Dies wird daher nur in Ausnahmefällen bewilligt. Eine Ausschreibung auf kommerziellen elektronischen Plattformen wie z.B. Airbnb darf nur ausnahmsweise erfolgen und ist für jede Untervermietung nur nach vorgängiger schriftlicher Genehmigung durch den Hausverein und die Genossenschaft erlaubt. Einzelheiten kann der Hausverein in einem Vermietungsreglement regeln. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Untermieter:innen müssen nach spätestens einem Jahr der Genossenschaft beitreten.
- 4 Der Vorstand sorgt dafür, dass die Mieter:innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung oder anderer Auflagen bei subventionierten Wohnungen informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- 5 Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohner:innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

2.6. 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.

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.

3. Mitgliedschaft

3.1. Mitglieder

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische ~~Personen~~ Person werden, die sich mit mindestens einem ~~Anteilschein~~ Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF ~~2'000.00~~ 2'000 am Genossenschaftskapital ~~beteiligen~~ beteiligt. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt. ~~Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.~~

² ~~Alle Mieterinnen und Mieter müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Der Vorstand kann bei speziellen Objekten abweichende Regelungen beschliessen.~~

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig.

⁴² ~~Die. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der~~ Mitgliedschaft ~~beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.~~

⁵³ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

3.2. Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft ~~in guten Treuen~~ und des betreffenden Hausvereins verantwortungsvoll zu wahren,
- b) auf Genossenschafter:innen, Bewohner:innen, Gewerbetreibende, Nachbar:innen und Besucher:innen von Liegenschaften der Genossenschaft Rücksicht zu nehmen.
- ~~b)c)~~ den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und des betreffenden Hausvereins nachzuleben und zum guten Zusammenleben beizutragen,
- ~~e)d)~~ nach Kräften in genossenschaftlichen Gremien sowie im betreffenden Hausverein mitzuwirken.

3.3. Ende der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

bei natürlichen Personen durch :

- ~~d)~~ Austritt, Ausschluss,
- a) oder Tod,
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- ~~b)c)~~ durch Auflösung der Genossenschaft.

3.4. Austritt

- 1 Ein Austritt muss unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf das Ende des Geschäftsjahres schriftlich erklärt werden. Wenn ein Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.
- 2 Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.
- 3 Ist das ausscheidende Mitglied Mieterin oder Mieter:in eines Genossenschaftsobjektes, so Genossenschaftsobjekts, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.
- 3.5. Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages
- ~~1~~ Der Vorstand kann Ein Mitglied in folgenden Fällen kann jederzeit ausschliessen:
- ²¹ durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn es trotz schriftlicher Mahnung und trotz erfolglosem Schlichtungsversuch seine statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen verletzt oder die Genossenschaft oder die Hausgemeinschaft schädigt oder gefährdet, ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
- c) wenn das Mitglied derart gegen Bestimmungen eidgenössischer, kantonaler oder kommunaler Wohnbauförderung verstösst, dass diese die Kündigung des Mietverhältnisses verlangen,
 - d) bei Zahlungsverzug von 2 Monaten oder mehr trotz schriftlicher Mahnung (OR 257d),
 - e) wenn der Mietsache vorsätzlich schwerer Schaden zugefügt wird, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen (OR 257f, Abs. 4).
- a) Der Vorstand kann Mietverträge jederzeit kündigen, wenn die Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung ~~einen~~ oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft,
 - b) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten des betreffenden Hausvereins oder Missachtung von Beschlüssen des Vorstands oder der Mitgliederversammlung des betreffenden Hausvereins sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange des betreffenden Hausvereins,
 - c) Missachtung der Bestimmungen der Statuten der Genossenschaft oder eines allfälligen Vermietungsreglements des Hausvereins,
 - d) unzulässige Untermiete,
 - e) wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt oder darin keinen zivilrechtlichen Wohnsitz begründet und aufrechterhält,
 - f) Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn das Mietobjekt und dazugehörige Nebenräume, die zur Wohnnutzung vermietet sind, vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden,
 - f)g) Beschluss des zuständigen Organs über Umbau, Abbruch oder Verkauf der ~~betreffenden~~ Liegenschaft gefasst hat,
- ³ Der Vorstand muss die betroffene Hausgemeinschaft vor einem Ausschluss oder einer Kündigung informieren.
- h) Einem ausgeschlossenen Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrunds, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrags,
 - i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung oder anderer Subventionsbestimmungen, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss.
- ² Dem Ausschluss hat erstens ein erfolgloser Schlichtungsversuch durch den Vorstand, die Geschäftsstelle oder eines vom Vorstand eingesetzten Gremiums vorauszugehen. Ein

Schlichtungsversuch ist nicht nötig in den Fällen von Abs. 1 Bst. g bzw. j oder bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach Art. 257f Abs. 3, Art. 257d bzw. 266g OR. Dem Ausschluss hat zweitens eine entsprechende Mahnung voranzugehen. Weder Mahnung noch Schlichtungsversuch sind vorzusehen, wenn eine mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

- ³ Die Genossenschaft muss den betroffenen Hausverein vor einem Ausschluss informieren.
- ⁴ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied ~~steht der Rekurs~~ durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu.
- ⁵ Ein ausgeschlossenes Mitglied kann gemäss OR 846, Abs. 3, innert drei Monaten die RichterIn oder den Richter anrufen.
- ⁶⁴ Ein Rekursbegehren eröffnen. Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung gemäss Art. 3.6. Ziff. 3 oder eine Anrufung der erstinstanzlichen RichterIn/des erstinstanzlichen Richters, gemäss Art. 3.6. Ziff. 4 der Statuten, haben für die Kündigung des Mietverhältnisses—abgesehen von der unten stehenden Ausnahme—zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung; Kommt der Vorstand zur Überzeugung, dass es im Interesse der Bewohnerschaft geboten ist, kann er im Einzelfall einem allfälligen Rekurs bei Zustimmung der betreffenden Hausgemeinschaft die aufschiebende Wirkung entziehen. Auch in den übrigen Fällen entfällt die aufschiebende Wirkung für einen allfälligen Weiterzug, sobald die erstinstanzliche RichterIn/der erstinstanzliche Richter einen Ausschluss bestätigt hat, doch hat die ausgeschlossene Person das Recht, der Generalversammlung ihre Sicht selbst darzulegen.
- ⁵ Die Anrufung einer richterlichen Instanz nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- ⁶ Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

3.6. Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

- ¹ Weist ein 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 Pflichtanteile (Art. 3.1 Abs. 1, Art. 4.3) voraus. Das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, hat keinen Anspruch auf Zuweisung einer anderen Wohnung in der Genossenschaft. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.
- ² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem:der Ehepartner:in des Mitglieds zu, muss der:die Ehepartner:in, auf den:die der Mietvertrag übertragen wurde, sämtliche Pflichtanteile übernehmen. Das Mitglied, dem der Mietvertrag über die Wohnung nicht zugewiesen wurde, hat keinen Anspruch auf Miete einer anderen Wohnung in der Genossenschaft. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

³ Die Vorschriften über die Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, bleiben vorbehalten.

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

4. Finanzielle Bestimmungen

4.1. Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel für Liegenschaften insbesondere aus:

- a) Genossenschaftsanteilen,
- b) Pflichtdarlehen,
- c) Freien Darlehen,
- d) Beanspruchung von Förderinstrumenten,
- e) Hypotheken und ~~Baukredite~~Baukrediten,
- f) Geschenken, Legaten, Förderbeiträgen und Zuwendungen.

4.2. Genossenschaftsanteile

¹ Die Genossenschaftsanteile müssen voll einbezahlt werden.

² Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

4.3. Pflichtdarlehen

¹ ~~Mitglieder~~, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen der Genossenschaft, zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen, Pflichtdarlehen zur Finanzierung der ~~Immobilie~~Liegenschaft gewähren.

² ~~Einzelheiten~~. Die Pflichtdarlehen werden nicht verzinst. Die Pflichtdarlehen sind im Darlehensreglement geregelt.

¹ ~~Falls die Finanzlage~~unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft ~~es erfordert,~~mietet.

² Der für Pflichtdarlehen zu gewährende Betrag ist nach den Anlagekosten des Mietobjekts abgestuft und beträgt maximal 10% der Anlagekosten.

³ Die Pflichtdarlehen stellen statutarische Beiträge im Sinne von Art. 867 OR dar.

³⁴ Einzelheiten regelt die Generalversammlung berechtigt, die Rückzahlung von Darlehen höchstens drei weitere Jahre hinauszuschieben in einem Reglement.

4.4. Freie Darlehen

¹ Natürliche und juristische Personen können der Genossenschaft Darlehen zur Verfügung stellen.

² Zur Finanzierung der ~~Immobilie~~Liegenschaft ist ~~die Hausgemeinschaft~~der Hausverein verpflichtet, freie Darlehen zu beschaffen.

³ Einzelheiten ~~sind im Darlehensreglement geregelt~~regelt die Generalversammlung in einem Reglement.

4.5. Fonds

¹ Die Genossenschaft unterhält einen Pflichtdarlehens-, einen Solidaritäts- und einen ~~Innovations-~~ Fonds. ~~Gesuche an den Pflichtdarlehens- und an den Solidaritätsfonds werden durch die Solidaritätskommission behandelt und entschieden. Die Aufgaben und Befugnisse der Solidaritätskommission sind unter 5.12 Organe geregelt. Gesuche an den Innovationsfonds werden an den Vorstand eingereicht und je nach beantragter Summe dem zuständigen Organ zur Entscheidung vorgelegt.~~

²¹ ~~Einzelheiten sind in den jeweiligen Reglementen geregelt.~~

³² Zur Äufnung der Fonds kann die Generalversammlung Beiträge der ~~Mieterinnen und Mieter:innen~~ beschliessen.

4.6. Verpfändung ~~und~~, Übertragung und Abtretung

Jede Verpfändung, oder sonstige Belastung ~~oder die Übertragung~~ von Genossenschaftsanteilen ~~und ist ausgeschlossen. Eine Übertragung von Darlehen ist nicht zulässig und Genossenschaftsanteilen oder eine Abtretung von Darlehensforderungen ist nur nach vorgängiger schriftlicher Genehmigung des Vorstands möglich.~~

4.7. Rückzahlungen ~~Genossenschaftsanteile~~

¹ Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ausscheidender Mitglieder erfolgt innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung nach ihrem Austritt.

² In besonderen Fällen können Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen vorzeitig, jedoch nie vor der Objektrückgabe, zurückbezahlt werden.

²³ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren ~~Erben~~ Erb:innen haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der ~~von ihnen~~ einbezahlten Genossenschaftsanteile.

³⁴ Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens jedoch ~~aber~~ zum Nennwert.

⁴⁵ Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Generalversammlung berechtigt, die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen um höchstens drei weitere Jahre hinauszuschieben.

4.8. Verrechnung von Forderungen

Die Genossenschaft ist berechtigt, ~~ihre~~ gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehende Forderungen mit seinen Genossenschaftsanteilen und den Forderungen des Mitglieds aus Pflichtdarlehen oder freien Darlehen zu verrechnen.

4.9. Haftung der Mitglieder

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

4.10. Entschädigung der ~~Mitglieder~~ Organe und Gremien

¹ Den Mitgliedern der Organe und ~~Kommissionen~~ Gremien der Genossenschaft kann für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden.

- 2 Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach dem Entschädigungsreglement. Ausgenommen sind die Entschädigung der Revisionsstelle und der Schlichtungsstelle. Sie richten sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- 3 Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaft oder ihrer Organe oder Gremien ist ausgeschlossen.
- 4 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe und Gremien ist in der Rechnung-Erfolgsrechnung auszuweisen.

4.11. Rechnungswesen

4.12.4.11. Das Jahresrechnung und Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen.

- 1 Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Massgebend sind die entsprechenden Artikel 957 bis 960e OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltenen Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.
- 2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

4.12. Rücklagen und Wertberichtigungen

- 1 Der Erfolgsrechnung sind jährlich, auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.
- 12 Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen vorzunehmen 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.
- 3 Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.
- 4 Die Mittel der Fonds werden im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

5. **Organisation**

5.1. Organe und Gremien

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung,
- der Vorstand,
- die Geschäftsprüfungskommission ~~(GPK)~~,
- die Revisionsstelle,

- ~~g) der Häuserrat,~~
- die Schlichtungsstelle,
- die Solidaritätskommission.

Die Gremien der Genossenschaft sind:
 - der Häuserrat.

Der Vorstand erlässt die Reglemente der Gremien. Der Vorstand kann weitere Gremien einsetzen und entsprechende Reglemente erlassen.

5.2. Generalversammlung

- 1 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.
- 2 Ihr stehen folgende Befugnisse zu:
 - a) Änderung und Ergänzung der Statuten der Genossenschaft,
 - b) Genehmigung des Jahresberichts des ~~Vorstandes~~Vorstands,
 - c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des ~~Reinertrages~~Bilanzgewinns,
 - d) ~~Entgegennahme~~Kenntnisnahme der Berichte der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle,
 - e) Entlastung der Mitglieder des ~~Vorstandes~~Vorstands,
 - f) Wahl des Präsidiums oder Co-Präsidiums und der übrigen Mitglieder des ~~Vorstandes~~Vorstands sowie der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, der Revisionsstelle, der Schlichtungsstelle und der Solidaritätskommission,
 - g) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft,
 - h) Beschlussfassung ~~über Anträge auf Antrag~~ von Mitgliedern, der Geschäftsprüfungskommission, Hausvereinen oder des Häuserrats, soweit diese Anträge der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen,
 - i) Beschluss über alle weiteren Geschäfte, die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden,
 - j) Behandlung von Rekursen von ausgeschlossenen Mitgliedern und Beschluss über die Verzögerung der Rückzahlungen von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen,
 - k) Beschlussfassung ~~über die folgenden~~folgender Reglemente:
 - Reglement ~~über~~ Liegenschaftskauf und Projektgenehmigung,
 - Darlehenreglement,
 - Entschädigungsreglement,
 - Reglement ~~über die~~der Geschäftsprüfungskommission,
 - Reglemente ~~über den~~des Solidaritätsfonds, ~~den~~des Innovationsfonds und ~~den~~des Pflichtdarlehensfonds,
 - Schlichtungsreglement,
 - Reglement ~~über die~~der Schlichtungsstelle.
 - Reglement der Solidaritätskommission,
 - Reglement der Selbstverwaltung,
 - l) BeschlüsseBeschlussfassung über Beiträge zur Äufnung des Pflichtdarlehens-, des Solidaritäts- und des Innovationsfonds durch Mieter:innen.
 - l)m) Beschlussfassung über Beiträge aus dem Innovationsfonds, welche die Kompetenz des ~~Vorstandes~~Vorstands gemäss Art. 5.8 Ziffer 1 lit. e)Reglement Innovationsfonds überschreiten,

m)n) _____ Beschlussfassung über den Kauf/Erwerb von Liegenschaften sowie Realisierung von Projekten, welche die Kompetenz des Vorstands gemäss dem Reglement „Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung“, überschreiten.

n) Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften;

o) Gewähren und die Einräumung von selbstständigen Baurechten.

- 3 Beschluss über Anträge von Mitgliedern und der Geschäftsprüfungskommission auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt und die Anträge gemäss Bst. h) müssen dem Vorstand bis spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich eingereicht wurden werden.

Einberufung, Beschlussfähigkeit und Leitung

- 4 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt. Der Termin wird spätestens 90 Tage im Voraus bekannt gegeben.

- 5 Die Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.

- 6 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn diese traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

- 7 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

- 8 Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Vorstands geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, bestimmt die Versammlung den Tagesvorsitz.

Stimmrecht

- 49 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

- 510 Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ein Mitglied kann höchstens ein weiteres Mitglied vertreten.

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

Abstimmungen und Wahlen

- 7 Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann eine geheime Abstimmung beschliessen, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt.

- 12 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand kann die geheime und/oder elektronische Stimmabgabe für ausgewählte oder alle Abstimmungen respektive Wahlen an einer Generalversammlung anordnen.

- 13 In besonderen Situationen kann eine Generalversammlung mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden. Der Vorstand regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass die Identität der Teilnehmer:innen feststeht, die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden, alle Teilnehmer:innen Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen können und das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

- 14 Treten während einer Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden.

Beschlüsse, welche eine Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

⁸¹⁵ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

⁹¹⁶ Für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Vorbehalten bleibt die Änderung von Statutenbestimmungen ~~mit einem höheren, für die ein höheres~~ Quorum erforderlich ist. In diesem Fall muss das in der zu ändernden Statutenbestimmung vorgesehene Quorum erfüllt werden. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

¹⁰¹⁷ Für die Auflösung, der Genossenschaft, die Fusion der Genossenschaft ~~oder, den~~ Verkauf von Liegenschaften und die Einräumung von selbstständigen Baurechten ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

¹¹¹⁸ Die Mitglieder des ~~Vorstandes, die Vorstands, der~~ Geschäftsprüfungskommission, ~~dieder~~ Revisionsstelle, ~~dieder~~ Schlichtungsstelle sowie ~~dieder~~ Solidaritätskommission werden jeweils für ein Jahr zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Für den Vorstand gilt eine kumulative Amtszeitbeschränkung von 10 Jahren. Zur Gewährleistung der Arbeitsfähigkeit des Organs kann die Generalversammlung in Ausnahmesituationen eine längere Amtszeit beschliessen.

¹²¹⁹ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das ~~vom/von der Vorsitzenden durch die vorsitzende~~ und ~~von der Protokollführerin/vom Protokollführer~~ die protokollführende Person zu unterzeichnen ist.

~~Einberufung, Beschlussfähigkeit und Leitung~~

~~¹³¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt. Der Termin wird spätestens 90 Tage im Voraus bekannt gegeben.~~

~~¹⁴¹ Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.~~

~~¹⁵¹ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn diese traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.~~

~~¹⁶¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.~~

~~¹⁷¹ Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, bestimmt die Versammlung den Tagesvorsitz.~~

5.3. Ausserordentliche Generalversammlung

1 Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen, sofern diese:

- a) von einer vorangegangenen Generalversammlung, vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder von der Geschäftsprüfungskommission verlangt wird,
- b) von zwei Hausgemeinschaften/Hausvereinen oder einem Zehntel aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird.

- 2 Die ausserordentliche Generalversammlung hat innert 60 Tagen nach Eingang des Begehrens stattzufinden. Der geplante Termin muss spätestens 20 Tage im Voraus bekannt gegeben werden.

5.4. Vorstand

Wahl und Wählbarkeit

- 1 Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf bis maximal neun Mitgliedern. Die Präsidentin/der PräsidentVorstandsmitglieder müssen Genossenschafter:innen sein. Das Präsidium oder das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Die Mehrheit der Mitglieder des VorstandesVorstands sollten Mieterinnen oder Mieter:innen in Gesewo-Häusern sein.

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

5.5. Befugnisse des Vorstandes

- 3 Vorstandsmitglieder müssen in den Ausstand treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen betreffen.
- 4 Kein Ausstand ist erforderlich bei Entscheiden, die als allgemeine Regelung oder Massnahme eine Mehrzahl von Genossenschafter:innen bzw. Mieter:innen in gleicher Weise betreffen, auch wenn Vorstandsmitglieder als Mieter:innen davon mitbetroffen sind.
- 5 Verträge der Genossenschaft mit Vorstandsmitgliedern oder ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen sind 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 Genossenschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt.
- 6 Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.
- 7 Einzelheiten regelt der Vorstand im Organisationsreglement.

Aufgaben des Vorstands

- 18 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für die Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind, insbesondere:
- Mieten und Mietverträge,
 - Selbstverwaltungsverträge und Genehmigung der Statuten der HausgemeinschaftenHausvereine,
 - Reglemente, Statuten, Pflichtenhefte und Richtlinien der Genossenschaft, soweit diese nicht in der Befugnis der Generalversammlung sind liegen,
 - Unterhaltsbeiträge für die HausgemeinschaftenHausvereine,
 - ~~e) Vergabe von Beiträgen aus dem Innovationsfonds bis zu einer Gesamtsumme von CHF 10'000.00 jährlich,~~
 - e) Aufnahme von Mitgliedern.

²—~~Die Vorstandsmitglieder sind zu zweien kollektiv zeichnungsberechtigt.~~

⁹ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

¹⁰ Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 4.11) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

Kompetenzdelegation

³—~~Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Aufgaben an natürliche~~es ~~oder juristische Personen zu übertragen.~~

5.6. Beschlussfähigkeit

¹¹ Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte~~mehrere~~ seiner Mitglieder ~~anwesend sind,~~ an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen, an Ausschüsse und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

¹² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie die Berichterstattungspflicht regelt.

Vorstandssitzungen und Beschlussfähigkeit

¹³ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium, Co-Präsidium oder Vize-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn mindestens ein Drittel der Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

¹⁴ Der Vorstand ist bei physischer oder virtueller Teilnahme der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst. Stimmenthaltungen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit hat die vorsitzende Person den Stichentscheid.

²¹⁵ Bei Liegenschaftskäufen ist das einfache Mehr aller Vorstandsmitglieder erforderlich.

5.7. Revisionsstelle

- 16 Die Generalversammlung wählt jeweils ~~Der Vorstand kann Beschlüsse auch~~ auf eine Amtsdauer von einem Jahr dem Zirkularweg fassen. Ein Zirkularbeschluss ist angenommen, wenn ihm die Mehrheit sämtlicher Vorstandsmitglieder zustimmt und kein Vorstandsmitglied eine mündliche Beratung verlangt hat. Der Zirkularbeschluss ist in das Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- 17 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von der vorsitzenden und der protokollführenden Person zu unterzeichnen.

5.5. Revisionsstelle, bestehend aus einer zugelassenen Revisorin bez. einem zugelassenen

- 1 Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine:n zugelassene:n Revisor:in oder ~~einer zu gelassenen~~ eine zugelassene Revisionsunternehmung gemäss Art. 5 nach dem Revisionsaufsetzgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727a OR) jeweils für eine Amtsdauer von zwei Jahren bis zur Abnahme der zweiten Jahresrechnung.
- 2 Die Revisionsstelle muss unabhängig sein. Das Mitwirken bei der Buchführung und das Erbringen anderer Dienstleistungen für die zu prüfende Gesellschaft sind ~~ausdrücklich~~ untersagt.
- 3 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. ~~729a~~729ff. OR durch.
- 4 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung rechtzeitig einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor.
- 5 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.
- 6 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede wesentliche von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

5.8.5.6. Geschäftsprüfungskommission

- 1 Die Geschäftsprüfungskommission (~~GPK~~) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern, ~~die Hausgemeinschaften. Die Hausvereine~~ sollen angemessen vertreten sein. ~~Sie~~
- 2 Die Geschäftsprüfungskommission kontrolliert die Tätigkeit des ~~Vorstandes~~Vorstands und der Hausvereine auf Einhaltung der Statuten und der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung. Einzelheiten regelt die Generalversammlung in einem Reglement.
- 13 Die Geschäftsprüfungskommission erstattet an der ordentlichen Generalversammlung Bericht.

5.7. Schlichtungsstelle

- 1 Die Schlichtungsstelle bietet Unterstützung bei der Bearbeitung von Konflikten. Einzelheiten regelt die Generalversammlung in einem Reglement.
- 2 Vor Beschreiten des Rechtswegs ist ein Schlichtungsverfahren anzustreben.
- 3 Die Schlichtungsstelle erstattet der ordentlichen Generalversammlung Bericht.

5.8. Solidaritätskommission

- 1 Die Solidaritätskommission ist zuständig für den Vollzug der Reglemente des Pflichtdarlehens- und des Solidaritätsfonds. Einzelheiten regelt die Generalversammlung in einem Reglement.
- 2 Sollte eine Vakanz zu einer Handlungsunfähigkeit der Solidaritätskommission führen, ist der Vorstand berechtigt, einmalig oder interimistisch bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung eine Person nachzubesetzen.

5.9. Häuserrat

- 1 Jeder Hausverein delegiert mindestens eine ~~Vertreterin oder einen:n~~ Vertreter:in in den Häuserrat.
- 2 Der Häuserrat konstituiert sich selbst. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.
- 3 Die Befugnisse des Häuserrats sind:
 - a) Antragstellung an die Generalversammlung
 - b) Stellungnahmen zu allen Geschäften der Generalversammlung
 - c) Stellungnahme zum Budgetentwurf des ~~Vorstandes~~Vorstands
 - d) Stellungnahme zu strategischen Geschäften
- 4 Zu wichtigen Geschäften holen die Mitglieder des Häuserrats die Meinung~~Haltung~~ ihres Hausvereins ein.

5.10. Schlichtungsstelle

- ~~1 Bei Streitigkeiten zwischen~~
 - ~~e) den Hausvereinen und dem Vorstand oder der Geschäftsstelle~~
 - ~~f) Genossenschafterinnen/ Genossenschafter und dem Vorstand oder der Geschäftsstelle~~
 - ~~g) der Geschäftsstelle und dem Vorstand~~~~ist vor Beschreiten des Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren durchzuführen.~~
- ~~2 Das Schlichtungsverfahren wird in einem Schlichtungsreglement geregelt.~~
- ~~3 Die Schlichtungsstelle erstattet an der ordentlichen Generalversammlung Bericht.~~

~~5.11.1.1. Solidaritätskommission~~

~~Die Solidaritätskommission besteht aus einem Vorstandsmitglied und zwei, wenn möglich fachlich ausgewiesenen Mitgliedern, die nicht in einem Haus der Gesewo wohnen und von der Generalversammlung der Gesewo gewählt werden. Die Solidaritätskommission konstituiert sich selbst. Die Amtsdauer ist auf zehn Jahre beschränkt. Die Solidaritätskommission ist zuständig für den Vollzug der Reglemente des Pflichtdarlehens und des Solidaritätsfonds, insbesondere die Behandlung und den Entscheid über die Gesuche. Der Entscheid der Solidaritätskommission ist abschliessend und kann nicht angefochten werden. Der Vorstand hat gegenüber der Solidaritätskommission keine Weisungsbefugnis. Die Solidaritätskommission informiert die Genossenschaft an der Generalversammlung über die Verwendung der Gelder. Die Arbeit wird gemäss dem Entschädigungsreglement entschädigt. Die Solidaritätskommission beauftragt die Geschäftsstelle mit der Vorbereitung und der Ausführung ihrer Geschäfte und der Protokollführung. Die Mitglieder der Solidaritätskommission und der Geschäftsstelle unterstehen der Schweigepflicht.~~

~~6. Die Hausgemeinschaft~~

6. Der Hausverein

6.1. Mitgliedschaft

- 1 ~~Die Hausgemeinschaft~~Der Hausverein umfasst alle ~~Mieterinnen und~~ Mieter:innen von Wohn- und Gewerberäumen der jeweiligen Liegenschaft.
- 2 ~~Über die Mitgliedschaft von Untermieterinnen und Untermietern in der Hausgemeinschaft entscheidet diese selbst.~~
- 2 Der Hausverein entscheidet, ob Untermieter:innen Mitglied des Hausvereins sein müssen.
- 3 Eine ~~allfällige~~ Unterteilung einer grösseren Überbauung in mehrere ~~Hausgemeinschaften~~Hausvereine ist möglich.

6.2. Organisation

- 1 Die Hausgemeinschaft organisiert sich als Verein ~~oder als andere juristische Person und sie~~und hält ihre Organisationsform und Grundsätze in Statuten schriftlich fest.
- 2 Zur Wahrung der Interessen der Genossenschaft müssen die Statuten sowie Statutenänderungen dem Vorstand der Genossenschaft zur Genehmigung vorgelegt werden.
- 3 Anträge an die Generalversammlung der ~~Gesewo~~Genossenschaft müssen von der Mitgliederversammlung des Hausvereins beschlossen werden.

6.3. Haftung

~~Die Mitglieder der Hausgemeinschaft haften~~Der Hausverein haftet für seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft im Umfang des einbezahlten Genossenschaftsanteils. Im Übrigen haftet die Hausgemeinschaft gegenüber ihren Gläubigern nur und anderen Gläubiger:innen mit ihrem ~~seinem~~ Vermögen.

~~6.4. Selbstverwaltung~~

- 1 ~~Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Angelegenheiten, in der für die jeweilige Gemeinschaft bestmöglichen Weise und unter Wahrung der Interessen der Genossenschaft, zu regeln.~~
- 2 ~~Die Mieter Selbstverwaltung umfasst mindestens:~~
 - h) ~~Vorschlagsrecht für Neu-Mieterinnen und~~ Mieter,
 - i) ~~Hauswartung und Unterhalt,~~
 - j) ~~die Pflege des Einvernehmens im Hause, mit der Genossenschaft und mit der Nachbarschaft.~~
- 3 ~~Ausgenommen sind insbesondere der Abschluss von Mietverträgen sowie das Inkasso von Mietzinsen und Nebenkosten.~~

~~6.5.6.4.~~ Rechte und Pflichten

- 1 ~~Die Hausgemeinschaft~~Der Hausverein hat das Recht und die Pflicht, bei der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen mitzuwirken. ~~Erneuerungen~~Die Verantwortung für die Erneuerungsplanung der Liegenschaften liegt bei der Genossenschaft. Werterhaltende oder wertvermehrende Massnahmen und/oder Renovationen, welche aus baulicher, finanzieller, sozialer und/oder ökologischer Sicht dringend und wichtig sind, kann die Genossenschaft auch gegen den Willen ~~der Hausgemeinschaft~~des Hausvereins beschliessen und durchführen.
- 2 ~~Die Hausgemeinschaft legt das Jahresbudget~~Genossenschaft erstellt die Jahresrechnungen zum Betrieb und Unterhalt der einzelnen Liegenschaften. Der Hausverein hat jederzeit das Recht,

Einsicht in die Jahresrechnung der Genossenschaft zur Genehmigung vor ihn betreffenden Liegenschaft zu nehmen.

³ Das Unterhaltsbudget wird durch den Hausverein oder die Genossenschaft in Zusammenarbeit erstellt und durch die Genossenschaft genehmigt.

²⁴ Die Erstellung der Jahresrechnung über die vereinseigenen Finanzen ist Aufgabe des Hausvereins.

6.6.6.5. Vermietung

¹ Die Vermietung der ~~Wohnungen und der anderen~~ Mietobjekte erfolgt auf Antrag ~~der Hausgemeinschaft des Hausvereins~~ durch die Genossenschaft.

² ~~Die Hausgemeinschaft~~ Der Hausverein berücksichtigt bei der Auswahl der ~~Mieterinnen und Mieter:~~ innen für Wohnungen insbesondere die folgenden Kriterien:

- a) Integrationswille ~~in die Hausgemeinschaft~~ und Bereitschaft zum Engagement im Hausverein,
- b) Belegung,
- c) persönliche finanzielle Möglichkeiten,
- d) Dringlichkeit des Wohnungswechsels,
- e) Erfüllen der Subventionsbedingungen,
- f) Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

³ Der Hausverein hat ein Antragsrecht auf Kündigung eines Mietverhältnisses. Zuständig für die Verwaltung von Mietverhältnissen, inklusive Anpassung und Kündigung, ist die Genossenschaft.

7. Schlussbestimmungen

7.1. Auflösung durch Liquidation

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

² Im Falle einer Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven höchstens zum Nennwert ausbezahlt.

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

⁴ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft ~~oder einem Wohnbaugenossenschaftsverband~~ mit ähnlichen Zielsetzungen der Auflage, es zur Verfügung gestellt Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden, übertragen.

7.2. Auflösung durch Fusion

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

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des ~~Vorstandes der Genossenschaft~~ Vorstands.

7.3. Mitteilungen, Publikationen

- 1 Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen in schriftlicher Form oder ~~mit Einverständnis des betreffenden Mitglieds~~, auf elektronischem Weg, ~~sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt~~.
- 2 Publikationsorgan für Bekanntmachungen an Dritte, falls gesetzlich vorgeschrieben, ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

8. Die Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten und ihre Änderungen sind bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen. 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.

Letzte Änderungen am ~~10. Juni 2021~~ 06.06.2026 von der Generalversammlung ~~genehmigt~~ angenommen.