

Statuten

Generelle Anmerkungen

Die Statuten wurden sowohl redaktionell als auch inhaltlich überarbeitet und gelangen an der Generalversammlung 2026 zur Abstimmung.

Redaktionelle Änderungen:

- «Hausverein» statt «Hausgemeinschaft», «Mietobjekt» statt «Wohnung», «Genossenschaft» statt «Gesewo», «Revisionsstelle» statt «Revision- bzw. Prüfstelle»
- Inklusive Formulierungen gemäss unseren Richtlinien
- Ergänzung mit Inhaltsverzeichnis

Diese redaktionellen Anpassungen ziehen sich durch die gesamten Statuten und sind im Sinne einer besseren Lesbarkeit folgend nicht hervorgehoben.

Inhaltliche Änderungen:

- Klarere Verweissystematik: Die Statuten enthalten nur noch die grundlegenden, notwendigen Bestimmungen. Weiterführende Details sind in den jeweiligen Reglementen geregelt (z. B. Darlehen, Selbstverwaltung)
- Angleichung an gelebte Praxis in der Zusammenarbeit und der Organisation
- Anpassungen an die aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung
- Orientierung an den Musterstatuten unseres Dachverbands, sofern nicht im Widerspruch zur Selbstverwaltung

Wir fokussieren in diesem Dokument auf die inhaltlichen Änderungen. Diese sind auf den Folgeseiten in roter Schrift und mit Boxen wie dieser kommentiert. Wenige Stellen sind nicht nur rot, sondern auch **gelb markiert**. Über diese Stellen wird an der GV separat abgestimmt. Denn eine etwaige Ablehnung dieser Punkte soll nicht zu einer Ablehnung der kompletten Statutenrevision führen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Name, Sitz, Zweck und Mittel	4
1.1.	Name, Sitz.....	4
1.2.	Zweck.....	4
1.3.	Mittel.....	4
2.	Allgemeine Grundsätze.....	5
2.1.	Neue Projekte.....	5
2.2.	Verkaufsverbot.....	5
2.3.	Selbstverwaltung.....	5
2.4.	Mietzins.....	5
2.5.	Grundsätze der Vermietung.....	6
2.6.	Eigenstromerzeugung.....	7
3.	Mitgliedschaft	7
3.1.	Mitglieder.....	7

3.2.	Pflichten der Mitglieder	8
3.3.	Ende der Mitgliedschaft	8
3.4.	Austritt	8
3.5.	Ausschluss	9
3.6.	Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft	10
4.	Finanzielle Bestimmungen	11
4.1.	Mittelbeschaffung	11
4.2.	Genossenschaftsanteile	11
4.3.	Pflichtdarlehen	11
4.4.	Freie Darlehen	11
4.5.	Fonds	12
4.6.	Verpfändung, Übertragung und Abtretung	12
4.7.	Rückzahlungen Genossenschaftsanteile	12
4.8.	Verrechnung von Forderungen	12
4.9.	Haftung der Mitglieder	13
4.10.	Entschädigung der Organe und Gremien	13
4.11.	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	13
4.12.	Rücklagen und Wertberichtigungen	13
5.	Organisation	14
5.1.	Organe und Gremien	14
5.2.	Generalversammlung	14
5.3.	Ausserordentliche Generalversammlung	17
5.4.	Vorstand	17
5.5.	Revisionsstelle	19
5.6.	Geschäftsprüfungskommission	19
5.7.	Schlichtungsstelle	20
5.8.	Solidaritätskommission	20
5.9.	Häuserrat	20
6.	Der Hausverein	21
6.1.	Mitgliedschaft	21
6.2.	Organisation	21
6.3.	Haftung	21
6.4.	Rechte und Pflichten	21
6.5.	Vermietung	22
7.	Schlussbestimmungen	22

7.1.	Auflösung durch Liquidation	22
7.2.	Auflösung durch Fusion	22
7.3.	Mitteilungen, Publikationen.....	22
8.	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	23

1. Name, Sitz, Zweck und Mittel

In diesem Kapitel wurde vor allem eine Harmonisierung mit dem gelebten Status Quo und den Musterstatuten vorgenommen. So heisst es neu zum Beispiel «Zweck» und nicht mehr «Ziel».

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. Zweck

- 1 Die Genossenschaft verfolgt 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 Hausvereine,
 - b) hohe Eigenverantwortung und Selbstbestimmung der 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 ist bestrebt, diese 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 Hausvereinen,
- g) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die den Zielen der Genossenschaft entsprechen,
- h) **Beteiligungen an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen.**

Unsere Mittel sind neu nicht mehr abschliessend aufgeführt. Ergänzungen wurden vorgenommen und sind oben rot hervorgehoben. Alle Ergänzungen wurden den Musterstatuten unseres Dachverbands entnommen.

2. Allgemeine Grundsätze

Zentrale Neuerung in diesem Kapitel: Ergänzung des Artikels 2.5. Grundsätze der Vermietung und 2.6. Eigenstromerzeugung. Darüber hinaus redaktionelle Bereinigungen und untergeordnete Anpassungen an den Status Quo.

2.1. Neue Projekte

- 1 Die Genossenschaft realisiert neue Projekte oder Hauskäufe in der Regel nur, wenn die zukünftigen 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, 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 Erwerber:innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

2.3. Selbstverwaltung

- 1 Die 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 Hausvereinen.
- 2 Die Genossenschaft überträgt den Hausvereinen Teile der Verwaltung ihrer Liegenschaften 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 Zusammenlebens in den Hausvereinen. Die Genossenschaft 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.**

Abs. 2: Das an der GV 2022 bewilligte Selbstverwaltungsreglement und die Einführung der neuen Selbstverwaltungsverträge führen zu einer Anpassung des Statutentextes. Das Reglement Selbstverwaltung wird von der GV eingesetzt.

Abs. 3: Neu aus Art. 6.4. an dieser Stelle integriert.

Abs. 4: Verdeutlichung: ohne Selbstverwaltungsvertrag ist keine Selbstverwaltung möglich.

2.4. Mietzins

- 1 Die Genossenschaft legt die **Nettomietzinsen** ihrer Liegenschaften nach dem Grundsatz der Kostentmiete fest. Diese decken die Aufwendungen insbesondere für:

- a) Zinsen von Fremd- und Eigenkapital,
- b) Baurechtszinsen,
- c) Unterhalt und Erneuerung von Gebäuden und Umgebung,
- d) Abschreibungen,
- e) Abgaben, Versicherungen und Steuern,
- f) Verwaltung und Genossenschaftsführung,
- g) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz, von der Generalversammlung oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen Fonds,
- h) Beiträge an den Hausverein.

Ergänzung b) Baurechtszinsen, h) Beiträge an den Hausverein und geringfügige Abgrenzung a) und c).

- 2 Mit dem Nettomietzins erhebt die Genossenschaft Akonti und/oder Pauschalen für die Nebenkosten und 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.

Umfassendere Beschreibung der Mietzinskomponenten gemäss Status Quo.

2.5. Grundsätze der Vermietung

In den aktuellen Statuten ist zum Thema Vermietung nur wenig geregelt. Die Praxis hat gezeigt, dass gewisse Punkte präzisiert werden müssen, damit wir bei Verstössen handlungsfähig sind – auch zum Schutze der übrigen Bewohner:innen. Artikel 2.5. wurde deshalb neu in die Statuten eingefügt. Abs. 1 bis 3 wurden den Musterstatuten entnommen. Da wir für gewisse Wohnungen öffentliche Gelder erhalten und diese mit Auflagen verbunden sind, wurde Abs. 4 ergänzt.

- 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 werden. Der Vorstand kann in besonderen Fällen abweichende Regelungen beschliessen.

Klärung betreffend Unterzeichnung des Mietvertrags und Mitgliedschaft bei der Gesewo. Durch bisherigen Art. 3.1. Abs.2, thematisch passend hier ergänzt.

- 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.

Die maximale Dauer einer Untervermietung des ganzen Mietobjekts wurde klarer gefasst: Von einer Dauer von mehr als einem Jahr ist abzusehen. So wird mehr Klarheit geschaffen und das Prinzip der Selbstverwaltung sowie der persönlichen Nutzung gestärkt.

Eine Ausschreibung auf elektronischen Plattformen kann ausnahmsweise durch den Hausverein und die Genossenschaft erlaubt werden.

Neu heisst es Mietobjekt statt Wohnung, um alle möglichen Mietobjekte, wie z.B. Gewerberäume einzuschliessen.

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.**

Mit Abs. 5 wird die Absicht formuliert, mehr Aufmerksamkeit auf die Belegung unserer Wohnungen zu richten. Der Satz hat nur qualitative, keine quantitative Aussagekraft und kann keine rechtlichen Konsequenzen oder gar Kündigungen nach sich ziehen. Er wurde im Rahmen der Mitwirkung kontrovers diskutiert. Auch angesichts positiver Rückmeldungen bei der Strategieüberarbeitung erachtet der Vorstand die Aufnahme weiterhin als sinnvoll.

Sollte sich die Genossenschaft in der Zukunft auf Ebene Gesamtgenossenschaft für Belegungsrichtlinien oder gar -vorschriften aussprechen, so würde dies hier oder in einem separaten Vermietungsreglement ergänzt.

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.

Das Thema Eigenstromerzeugung vorzubereiten, scheint uns sinnvoll. Der Artikel 2.6 entspricht den Musterstatuten. Da die Eigenstromerzeugung bisher nicht Teil der Statuten war, wird darüber separat abgestimmt.

3. Mitgliedschaft

Die Anpassungen sind zahlreich und scheinbar tiefgreifend, tatsächlich jedoch eher der Transparenz halber. Siehe Erläuterungen bei den Artikeln 3.5 «Ausschluss» und 3.6 «Auflösung Zusammenleben».

3.1. Mitglieder

- 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede **volljährige** natürliche und jede juristische Person werden, die sich mit mindestens einem Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF 2'000 am Genossenschaftskapital beteiligt. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt. **Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.**
- 2 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs **nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile** durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. **Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.**
- 3 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Abs. 1: Ergänzungen gemäss Musterstatuten und Usus. Genossenschaftsmitglieder müssen volljährig sein. Das Mitgliederregister ist zwingend und wird im Rahmen der Verwaltung unserer Genossenschaftsanteile geführt.

Abs. 2: (bisher): wurde in 2.5. Abs. 1 verschoben.

Abs. 2: (neu) Leichte Umformulierung der Aufnahmebedingungen – zuvor zwei Absätze.

3.2. Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft **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,**
- c) den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane **und des betreffenden Hausvereins nachzuleben und zum guten Zusammenleben beizutragen,**
- d) nach Kräften in genossenschaftlichen Gremien **sowie im betreffenden Hausverein** mitzuwirken.

Mitgliedspflichten erstrecken sich auch auf die Hausvereine – entsprechend in Bst. a), c) und d) ergänzt.

Die Pflicht zur Rücksichtnahme war bisher nur allgemein in der Treuepflicht enthalten. Neu wird sie in Bst. b) statutarisch eindeutig verankert. Damit schaffen wir die Grundlage, um als Hausverein und als Genossenschaft dauerhaft rücksichtsloses Verhalten angehen zu können. Falls nötig auch mit Ausschluss oder Kündigung.

In Bst. c) wurde der Beitrag zum guten Zusammenleben ergänzt. Dies vor allem, um die Problematik des Gegenteils zu verdeutlichen: die Schädigung des guten Zusammenlebens.

3.3. Ende der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt:

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

Differenzierung «Tod» und «Auflösung» bei natürlichen, respektive juristischen Personen.

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.**

Präzisierung gemäss Musterstatuten.

- 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 Mieter:in eines Genossenschaftsobjekts, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.

3.5. Ausschluss

Bisher wurde «Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrags» in einem Artikel zusammengefasst. Das führte zu Unschärfen, weil es sich um zwei verschiedene Rechtsverhältnisse handelt: Die Genossenschaftsmitgliedschaft ist ein genossenschaftsrechtliches Verhältnis. Das Mietverhältnis untersteht dem Mietrecht (Obligationenrecht, OR). Diese Bereiche sind neu klar getrennt.

Der Artikel «Ausschluss» wurde entlang der Musterstatuten überarbeitet:

- Die Ausschlussgründe sind nun einzeln und ausführlicher aufgelistet.
- Ein Verweis auf das OR schafft Transparenz (z.B. bei Zahlungsverzug oder schwerer Pflichtverletzung).
- Der Grundsatz bleibt bestehen: Ein Ausschluss ist nur aus wichtigen Gründen möglich. Vor einem Ausschluss erfolgt grundsätzlich eine Mahnung, auch ist eine Schlichtung anzustreben. Immer vorbehalten bleiben besonders gravierende Fälle.

Die Überarbeitung bringt Klarheit und Rechtssicherheit.

- 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, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung 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,
 - g) Beschluss des zuständigen Organs über Umbau, Abbruch oder Verkauf der Liegenschaft,
 - h) 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 voranzugehen. 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.

Die Verpflichtung zur Mahnung war vorher nicht explizit aufgeführt. Wir erachten dies als angebracht.

- 3 Die Genossenschaft muss den betroffenen Hausverein vor einem Ausschluss informieren.
- 4 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. Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat die ausgeschlossene Person das Recht, der Generalversammlung ihre Sicht selbst darzulegen.

Neu hat eine Berufung gegen einen Ausschluss keine aufschiebende Wirkung mehr. Dies erlaubt, dass die Genossenschaft in konfliktbelasteten Situationen handlungsfähig bleiben und ihre Verantwortung gegenüber der Hausgemeinschaft und dem Schutz aller Genossenschafter:innen wahrnehmen kann. Gleichzeitig bleibt das Recht auf Berufung vollumfänglich bestehen: Die betroffene Person kann ihren Standpunkt an der Generalversammlung persönlich darlegen.

- 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.

Die Ergänzungen sind zahlreich, verschärfen die Handhabe zum Ausschluss allerdings nicht massgeblich. Vor allem werden übergeordnetes Recht und die Rechtsprechung in unseren Statuten abgebildet, um bessere Orientierung für Genossenschafter:innen zu gewährleisten.

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

Dieser Artikel ist neu – gemäss Musterstatuten. Bei einer Trennung vor Gericht bleiben folgende zwei Punkte offen: bekommt die Person ohne Wohnung Anspruch auf eine andere Genossenschaftswohnung? Muss die Person mit zugesprochener Wohnung Mitglied der Genossenschaft sein oder werden?

Die nachfolgenden Absätze 1-4 regeln diese beiden Fragen.

- 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

In diesem Kapitel wird die bereits gelebte Handhabung ausformuliert und entlang der Musterstatuten genauer beschrieben, was wir tun.

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 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 **Liegenschaft** gewähren. Die **Pflichtdarlehen werden nicht verzinst. Die Pflichtdarlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft 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.
- 4 Einzelheiten regelt die Generalversammlung in einem Reglement.

Keine Veränderung der Handhabung, lediglich ergänzende, transparente Abbildung des Status Quo. Neu wird in Abs. 3 festgehalten, dass die Pflichtdarlehen statutarische Beiträge darstellen. Damit wird rechtlich klargestellt, was in unserer Genossenschaft bereits gilt: Die Pflichtdarlehen sind Teil der solidarischen Mitfinanzierung unseres gemeinschaftlichen Wohnraums und gehören zu den grundlegenden Pflichten der Mitgliedschaft. Die Rückzahlung der Pflichtdarlehen (ehem. Abs. 3) wird neu in Art. 4.7. Rückzahlung geregelt.

4.4. Freie Darlehen

- 1 Natürliche und juristische Personen können der Genossenschaft Darlehen zur Verfügung stellen.
- 2 Zur Finanzierung der **Liegenschaft** ist der Hausverein verpflichtet, freie Darlehen zu beschaffen.
- 3 Einzelheiten regelt die Generalversammlung in einem Reglement.

4.5. Fonds

- 1 Die Genossenschaft unterhält einen Pflichtdarlehens-, einen Solidaritäts- und einen Innovationsfonds. **Einzelheiten regelt die Generalversammlung in Reglementen.**

Dopplungen vermeiden: Hier haben wir Informationen entfernt, die bereits in den Fonds-Reglementen definiert sind. Diese liegen in der Kompetenz der Generalversammlung.

- 2 Zur Äufnung der Fonds kann die Generalversammlung Beiträge der Mieter:innen beschliessen.

4.6. Verpfändung, Übertragung **und Abtretung**

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

Anpassung an Usus und Präzisierung gemäss Musterstatuten.

4.7. Rückzahlungen

Hier werden neu die Rückzahlungen von Genossenschaftsanteilen als auch Pflichtdarlehen beschrieben. Deshalb Titel auf «Rückzahlungen» angepasst.

- 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.**

Nach Usus, im Sinne unserer Genossenschafter:innen ergänzt, da sonst lange Verzögerungen resultieren können.

- 3 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erb:innen haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 4 Die Rückzahlung **der Genossenschaftsanteile** erfolgt zum Bilanzwert des Austrittjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens jedoch zum Nennwert.
- 5 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.

Klarere Formulierung.

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 Organe und Gremien

- 1 Den Mitgliedern der Organe **und 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 **Erfolgsrechnung** auszuweisen.

Anpassung des Titels an den Inhalt: zuvor «Entschädigung der Mitglieder». Abs.2 ist eine Ergänzung gemäss Musterstatuten. Ausserdem Präzisierung der Begrifflichkeiten (siehe dazu auch Artikel 5.1).

4.11. Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Vorher Artikel 4.11. Rechnungswesen. Anpassung an revidiertes Rechnungslegungsrecht. Wurde den Musterstatuten entnommen.

- 1 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. Massgebend sind die entsprechenden Artikel 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

Der Satz «Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen» in Artikel 4.11. der bisherigen Statuten wurde zu Artikel 4.12. erweitert. Er entspricht den Musterstatuten und formuliert höhere Ansprüche an unsere Offenlegung und Transparenz.

- 1 Der Erfolgsrechnung sind jährlich, auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.
- 2 Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. 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

In diesem Kapitel wurden verschiedene Anpassungen entlang der Musterstatuten vorgenommen. Über die gelb markierten Änderungen stimmen wir separat ab. Neu wird zwischen Organen (von der GV eingesetzt) und Gremien unterschieden.

5.1. Organe und Gremien

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung,
- der Vorstand,
- die Geschäftsprüfungskommission,
- die Revisionsstelle,
- 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 Vorstands,
 - c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns,
 - d) Kenntnissnahme der Berichte der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle,
 - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstands,
 - f) Wahl des Präsidiums oder Co-Präsidiums und der übrigen Mitglieder des Vorstands sowie der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, der Revisionsstelle, der Schlichtungsstelle und der Solidaritätskommission,
 - g) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft,
 - h) Beschlussfassung 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 folgender Reglemente:
 - Reglement Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung,
 - Darlehenreglement,

- Entschädigungsreglement,
Reglement der Geschäftsprüfungskommission,
Reglemente des Solidaritätsfonds, des Innovationsfonds und des Pflichtdarlehensfonds,
Reglement der Schlichtungsstelle,
Reglement der Solidaritätskommission,
Reglement der Selbstverwaltung,
- l) Beschlussfassung über Beiträge zur Äufnung des Pflichtdarlehens-, des Solidaritäts- und des Innovationsfonds durch Mieter:innen.
 - m) Beschlussfassung über Beiträge aus dem Innovationsfonds, welche die Kompetenz des Vorstands gemäss Reglement Innovationsfonds überschreiten,
 - n) Beschlussfassung über den Erwerb von Liegenschaften sowie Realisierung von Projekten, welche die Kompetenz des Vorstands gemäss dem Reglement Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung überschreiten,
 - o) Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften und die Einräumung von selbstständigen Baurechten.

Bst. l: Die Kompetenzen der GV sollen hier vollständig aufgeführt werden. Deshalb Ergänzung zu Äufnung der Fonds.

Bst. o: Selbstständige Baurechte sind eigenständige Grundstücke, z.B. Hörnlistrasse, Attikerstrasse Wiesendangen, Obertor 15 + 17a.

- 3 Anträge gemäss Bst. h) müssen dem Vorstand bis spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich eingereicht werden.

Einberufung, Beschlussfähigkeit und Leitung

Die Titel «Einberufung, Beschlussfähigkeit und Leitung», «Stimmrecht» und «Abstimmungen und Wahlen» werden neu zu Untertiteln von Artikel «5.2. Generalversammlung». Die Abfolge der Absätze wurden dem zeitlichen Ablauf angepasst.

- 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

- 9 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 10 Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ein Mitglied kann höchstens ein weiteres Mitglied vertreten.

- 11 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Abstimmungen und Wahlen

- 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.

Möglichkeit einer geheimen und/oder elektronischen Stimmabgabe für umstrittene Abstimmungen oder Wahlen. Ziel: Vermeidung langer Auszählungsprozeduren und Nutzung neuer digitaler Abstimmungsmöglichkeiten.

- 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.

Lehren aus der Pandemie. Formulierung gemäss Musterstatuten.

- 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.

In separatem Absatz überführt, da sowohl bei «physischer» als auch digitaler GV technische Probleme zu einer Wiederholung führen können.

- 15 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.
- 16 Für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Vorbehalten bleibt die Änderung von Statutenbestimmungen, 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.
- 17 Für die Auflösung der Genossenschaft, die Fusion der Genossenschaft, den Verkauf von Liegenschaften und die Einräumung von selbstständigen Baurechten ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 18 Die Mitglieder des Vorstands, der Geschäftsprüfungskommission, der Revisionsstelle, der Schlichtungsstelle sowie der Solidaritätskommission werden jeweils für 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.

Präzisierung zu Wahlen innerhalb einer Amtsdauer.

Die Amtszeitbeschränkung von zehn Jahren bleibt unverändert. Neu wird eindeutig formuliert, dass diese kumulativ gezählt wird.

Zugleich wird präzisiert, dass in besonderen Ausnahmesituationen – etwa wenn der Vorstand gesamthaft zurücktritt oder sich für ein Organ nicht genügend neue Kandidat:innen finden – eine Verlängerung der Amtszeit über die zehn Jahre hinaus möglich ist. Damit wird sichergestellt, dass die Organe der Genossenschaft jederzeit arbeitsfähig bleiben. Die Entscheidung über eine solche Ausnahme liegt weiterhin bei der Generalversammlung, die dadurch auch in solchen Sondersituationen Machtkonzentration verhindern kann.

19 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das durch die vorsitzende und die protokollführende Person zu unterzeichnen ist.

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 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

Dieser Artikel wurde mit verschiedenen Absätzen der Musterstatuten ergänzt und gleichzeitig für eine bessere Lesbarkeit in neue Unterkapitel gegliedert.

Wahl und Wählbarkeit

1 Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf bis maximal neun Mitgliedern. Vorstandsmitglieder müssen Genossenschaftler: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 Vorstands sollten Mieter:innen in Gesewo-Häusern sein.

Neu ist eine Obergrenze definiert, damit sich der Vorstand nicht beliebig vergrössern kann. Auch die Genossenschaftszugehörigkeit wird neu statutarisch verankert.

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

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 Genossenschaftler: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.

Abs. 3-7: Die neuen Bestimmungen konkretisieren den Umgang mit Interessenkonflikten im Vorstand. Sie sorgen für klare Regeln zu Ausstand, Vertragsabschlüssen und Zuständigkeiten und stärken damit Transparenz, Fairness und Vertrauen in die Führung der Genossenschaft. So wird sichergestellt, dass Entscheide nachvollziehbar, unabhängig und im Interesse der gesamten Gemeinschaft getroffen werden.

Aufgaben des Vorstands

- 8 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:
 - a) Mieten und Mietverträge,
 - b) Selbstverwaltungsverträge und Genehmigung der Statuten der Hausvereine,
 - c) Reglemente, Pflichtenhefte und Richtlinien der Genossenschaft, soweit diese nicht in der Befugnis der Generalversammlung liegen,
 - d) Unterhaltsbeiträge für die Hausvereine,
 - e) Aufnahme von Mitgliedern.

Bisheriger Bst. e) Vergabe von Beiträgen aus dem Innovationsfonds wurde entfernt. Wird im Innovationsfondsreglement geregelt – und auch dieses ist in der Kompetenz der Generalversammlung.

- 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.

Präzisierung der Zeichnungsberechtigungen (Abs. 9), Pflichten des Vorstands statutarisch verankert (Abs. 10).

Kompetenzdelegation

- 11 Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Aufgaben an eines oder mehrere seiner Mitglieder, 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.

Neues Unterkapitel «Kompetenzdelegation» gemäss Musterstatuten eingefügt. Abs.11 (bisher Art. 5.8 Abs. 3) wird neu expliziter geregelt. Abs. 12 gemäss Status Quo und Musterstatuten angepasst.

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.

Bisheriger Art. Beschlussfähigkeit (5.9) wurde gemäss der Musterstatuten ergänzt: Möglichkeit virtueller Sitzungen; Stichentscheid, um Pattsituation bei dringendem Handlungsbedarf zu vermeiden.

- 15 Bei Liegenschaftskäufen ist das einfache Mehr aller Vorstandsmitglieder erforderlich.
- 16 Der Vorstand kann Beschlüsse auch auf 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.

Abs. 13, 16 und 17: Absoluter Branchen-Usus, wird auch bei der Gesewo bereits so gehandhabt. Anpassung an Status Quo entlang der Musterstatuten.

5.5. Revisionsstelle

- 1 Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine:n zugelassene:n Revisor:in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727a OR) jeweils für eine Amtsdauer von **zwei** Jahren bis zur Abnahme der zweiten Jahresrechnung.

Auf Wunsch BWO wurde in Art. 5.5. Abs. 1 der Verweis auf Art. 727a OR eingefügt und die Amtsdauer (in Abhängigkeit von Art. 5.2. Abs. 18) ergänzt.

- 2 Die Revisionsstelle muss unabhängig sein. Das Mitwirken bei der Buchführung und das Erbringen anderer Dienstleistungen für die zu prüfende Gesellschaft sind untersagt.
- 3 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 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.

5.6. Geschäftsprüfungskommission

- 1 Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern. Die Hausvereine sollen angemessen vertreten sein.
- 2 Die Geschäftsprüfungskommission kontrolliert die Tätigkeit des Vorstands und der Hausvereine auf Einhaltung der Statuten und der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung. **Einzelheiten regelt die Generalversammlung in einem Reglement.**
- 3 Die Geschäftsprüfungskommission erstattet an der ordentlichen Generalversammlung Bericht.

Der bisherige Art. 5.11. Geschäftsprüfungskommission wurde neu in 3 Absätze unterteilt. Inhaltliche Änderungen gibt es keine, nur der Reglementsverweis wurde ergänzt.

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**.

Dopplungen vermeiden, Verweis auf Reglement, welches ebenfalls in Kompetenz der GV liegt.
Bei Verweigerung einer oder beider Parteien ist die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens nicht möglich. Dies darf den Zugang zum Rechtsweg jedoch nicht blockieren. Deshalb wurde die Formulierung von «ist durchzuführen» zu «ist anzustreben» angepasst.

- 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 nachzubersetzen.**

Abs. 1: Dopplungen vermeiden: Text gekürzt und neu Verweis auf Reglement, welches ebenfalls in Kompetenz der GV liegt.
Abs. 2: Möglichkeit zur Nachbesetzung bei Austritten innerhalb der Amtsperiode.
Wir haben an der GV 2025 konsultativ darüber abgestimmt, die Solidaritätskommission dem Vorstand unterzuordnen. Nach vertiefter rechtlicher Abklärung bleibt die Wahl der Solidaritätskommission in der Kompetenz der GV. Die Gefahr einer unterjährigen Vakanz lösen wir mit Abs. 2.

5.9. Häuserrat

- 1 Jeder Hausverein delegiert **mindestens** eine:n Vertreter:in in den Häuserrat.
- 2 Der Häuserrat konstituiert sich selbst. **Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.**

Abs. 1 Verschiedene Hausvereine haben mehr als eine:n Vertreter:in in den Häuserrat delegiert. Mehrere Vertreter:innen für ein Haus bedeuten dennoch nur eine Stimme je Haus. Siehe Reglement Häuserrat.
Abs. 2 ergänzt mit Verweis auf das Reglement.

- 3 Die Befugnisse des Häuserrats sind:
 - a) Antragstellung an die Generalversammlung
 - b) Stellungnahmen zu allen Geschäften der Generalversammlung
 - c) Stellungnahme zum Budgetentwurf des Vorstands

d) Stellungnahme zu strategischen Geschäften

4 Zu wichtigen Geschäften holen die Mitglieder des Häuserrats die **Haltung** ihres Hausvereins ein.

Aus «Meinung» wurde «Haltung». Dies scheint uns der richtige Begriff.

6. Der Hausverein

6.1. Mitgliedschaft

- 1 Der Hausverein umfasst alle Mieter:innen von Wohn- und Gewerberäumen der jeweiligen Liegenschaft.
- 2 Der Hausverein entscheidet, ob Untermieter:innen Mitglied des Hausvereins sein müssen.
- 3 Eine Unterteilung einer grösseren Überbauung in mehrere Hausvereine ist möglich.

6.2. Organisation

- 1 Die Hausgemeinschaft organisiert sich als Verein 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 Genossenschaft müssen von der Mitgliederversammlung des Hausvereins beschlossen werden.

6.3. Haftung

Der Hausverein haftet für seine Verbindlichkeiten gegenüber der Genossenschaft und anderen Gläubiger:innen mit seinem Vermögen.

Haftungsregelung neu und klarer formuliert. Einzelmitglieder haften nicht mehr mit ihren eingezahlten Genossenschaftsanteilen. Es haftet nur noch der Hausverein.

6.4. Rechte und Pflichten

- 1 Der Hausverein hat das Recht und die Pflicht, bei der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen mitzuwirken. **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 des Hausvereins beschliessen und durchführen.
- 2 **Die Genossenschaft erstellt die Jahresrechnungen zum Betrieb und Unterhalt der einzelnen Liegenschaften. Der Hausverein hat jederzeit das Recht, Einsicht in die Jahresrechnung der ihn betreffenden Liegenschaft zu nehmen.**
- 3 **Das Unterhaltsbudget wird durch den Hausverein oder die Genossenschaft in Zusammenarbeit erstellt und durch die Genossenschaft genehmigt.**
- 4 **Die Erstellung der Jahresrechnung über die vereinseigenen Finanzen ist Aufgabe des Hausvereins.**

Absätze 1-4 enthalten Präzisierungen aufgrund der Neuregelung im Selbstverwaltungsreglement.

6.5. Vermietung

- 1 Die Vermietung der Mietobjekte erfolgt auf Antrag des Hausvereins durch die Genossenschaft.
- 2 Der Hausverein berücksichtigt bei der Auswahl der Mieter:innen für Wohnungen insbesondere die folgenden Kriterien:
 - a) Integrationswille **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.**

Bisher war die Kündigung des Mietvertrags gemeinsam mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft in Artikel 3.5 geregelt. Nach aktueller Rechtsprechung müssen diese beiden Bereiche jedoch klar unterschieden werden (vgl. Erläuterung zu Art. 3.5).

Die Kündigung von Mietverhältnissen ist deshalb aus Art. 3.5 herausgelöst und im Kapitel «Vermietung» unter Artikel 6.5 neu verankert. Damit wird auch deutlicher, dass der Hausverein ein Antragsrecht auf Kündigung hat, die formelle Entscheidung über Anpassung oder Kündigung von Mietverhältnissen aber bei der Genossenschaft liegt.

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 Liquidator:innen beauftragt.
- 4 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer **gemeinnützigen** Wohnbaugenossenschaft mit **der Auflage, es zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden, übertragen.**

Präzisierungen aufgrund Rückmeldung BWO damit uns die «Gemeinnützigkeit» auch weiterhin bescheinigt werden kann.

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 Vorstands.

7.3. Mitteilungen, Publikationen

- 1 Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen in schriftlicher Form oder auf elektronischem Weg, **sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.**

Formulierung gemäss Musterstatuten aktualisiert. Einverständniserklärung zu Mitteilungen entfernt.

- 2 Publikationsorgan für Bekanntmachungen an Dritte, falls gesetzlich vorgeschrieben, ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

8. 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.

Die Anforderungen bezüglich Genehmigung Bundesamt für Wohnungswesen wurden gemäss Musterstatuten umformuliert und in Art. 8 überführt. Zuvor Art. 7.3. Abs. 3.

Letzte Änderungen am 06.06.2026 von der Generalversammlung angenommen.