

# Statuten

Heimstätten-Genossenschaft Winterthur





# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Firma und Sitz .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Firma .....	5
Art. 2 Sitz .....	5
<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....</b>	<b>5</b>
Art. 3 Zweck und Mittel .....	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung .....	6
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	7
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Häuser und Wohnungen .....	7
<b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....</b>	<b>7</b>
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft .....	7
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft .....	8
Art. 9 Austritt .....	8
Art. 10 Tod .....	8
Art. 11 Ausschluss .....	8
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....	9
Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	10
<b>4. Finanzielle Bestimmungen .....</b>	<b>10</b>
Art. 14 Finanzierung .....	10
Genossenschaftskapital	
Art. 15 Genossenschaftsanteile .....	10
Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	11
Solidaritätsbeiträge	
Art. 17 Solidaritätsbeiträge .....	12
Depositen	
Art. 18 Depositenkasse .....	12
Haftung	
Art. 19 Haftung .....	12
Rechnungswesen	
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	12
Art. 21 Reservefonds .....	13
Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen .....	13

	Seite
Entschädigung	
Art. 23 Entschädigung der Organe .....	13
<b>5. Organisation .....</b>	<b>14</b>
Art. 24 Organe .....	14
Generalversammlung	
Art. 25 Befugnisse .....	14
Art. 26 Einberufung und Leitung .....	15
Art. 27 Stimmrecht .....	15
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen .....	16
Vorstand	
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit .....	16
Art. 30 Aufgaben .....	17
Art. 31 Kompetenzdelegation .....	17
Art. 32 Vorstandssitzungen .....	17
Revisionsstelle	
Art. 33 Wahl .....	18
Art. 34 Aufgaben .....	18
Inspektorat	
Art. 35 Wahl .....	19
Art. 36 Aufgaben .....	19
Beschwerdekommision	
Art. 37 Beschwerdekommision .....	19
<b>6. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>19</b>
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 38 Liquidation .....	19
Art. 39 Liquidationsüberschuss .....	20
Art. 40 Fusion .....	20
Bekanntmachungen	
Art. 41 Mitteilungen und Publikationsorgan .....	20
Art. 42 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) .....	20

# 1. Firma und Sitz

## Art. 1 Firma

Unter der Firma «HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

## Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Winterthur. Sitz

# 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Dabei hat sie auch die langfristigen Interessen der Genossenschaft als Ganzes zu wahren. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten und legt Wert auf eine ausgewogene Durchmischung. Die Genossenschaft kann auch Räume zur Verfügung stellen, die weitere Bedürfnisse des Genossenschafters/der Genossenschafterin abdecken oder gewerblichen Zwecken dienen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Zweck

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

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Mehr- und Einfamilienhäusern.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt sowie periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert oder neuen Wohnbedürfnissen angepasst werden können.
- e) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- f) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft kann Förderungsinstrumente nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen und Verordnungen beanspruchen. Förderungs-Instrumente

<sup>4</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie ist politisch unabhängig und konfessionell neutral. Gemeinnützigkeit

<sup>5</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied Beteiligungen und Mitgliedschaft

von wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger, sein.

#### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

- <sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Geschäftsführung. Sie sorgt auch dafür, dass die Mietenden über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Der Vorstand erlässt die Vermietungsrichtlinien. Zuständigkeit
- <sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Mitgliedschaft
- <sup>3</sup> Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen für künftige Erneuerungen, Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Mietzins
- <sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- <sup>5</sup> Die Untervermietung ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Geschäftsführung zulässig. Diese kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs.2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Untervermietung
- <sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohnenden sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regeln die Vermietungsrichtlinien, die der Vorstand auf Antrag der Geschäftsführung erlässt und die Bestandteil der Mietverträge bilden. Mietenden in unterbelegten Wohnungen und Einfamilienhäusern bietet die Genossenschaft kleinere Wohneinheiten an. Lehnen Mietende den Wohnungswechsel ab, so kann der Vorstand auf Antrag der Geschäftsführung das Mietverhältnis kündigen unter gleichzeitigem Ausschluss des Mietenden aus der Genossenschaft. Unterbelegung

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

- <sup>1</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung und Durchführung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt
- <sup>2</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt grössere Umbauten und Ersatzneubauten mindestens ein Jahr im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit eine Ersatzwohnung an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mietenden zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. Um- und Ersatzneubauten

## Art. 6 Unverkäuflichkeit der Häuser und Wohnungen

- <sup>1</sup> Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot
- <sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit der anwesenden Genossenschafter und Genossenschafterinnen über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche fünf Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) mit einem Nennwert von Fr. 100.-- übernimmt. Pro Mietobjekt können maximal zwei Personen Mitglied werden. Voraussetzungen
- <sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- <sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat/die Kandidatin bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. Beitrittsgesuch/  
Vorstandsbeschluss
- <sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der Aufnahme und der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile). Beginn
- <sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

## Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt Gründe  
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.  
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- <sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten. Rückzahlung  
Anteile

## Art. 9 Austritt

- <sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des  
Mietvertrags
- <sup>2</sup> Die Auflösung des Mietvertrages bedeutet automatisch den Austritt aus der Genossenschaft. Soll die Mitgliedschaft weiter bestehen, hat das Mitglied ein entsprechendes Gesuch zu stellen, das vom Vorstand ohne Angabe von Gründen abgelehnt werden kann. Der Austritt von Mitgliedern ohne Wohnung kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten erfolgen. Kündigungs-  
frist /  
Zeitpunkt
- <sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Einschränkung

## Art. 10 Tod

- <sup>1</sup> Beim Tod eines Mitglieds, das Mieter/Mieterin eines Objektes der Genossenschaft gewesen ist, kann die im gleichen Haushalt lebende Person (Ehe, eingetragene Partnerschaft oder Lebensgemeinschaft) – soweit diese nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft der verstorbenen Person und gegebenenfalls deren Mietvertrag übernehmen. Der/Die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Ehe-, einge-  
tragene bzw.  
Lebenspartner
- <sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere  
Personen

## Art. 11 Ausschluss

- <sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: Gründe  
a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung der Statuten und statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.  
b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen.

- c) Untermiete ohne vorgängige Zustimmung der Geschäftsführung.
- d) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- e) Ablehnung eines zumutbaren Angebots für einen Wohnungswechsel bei Unterbelegung sowie bei Um- und Ersatzneubauten.
- f) Scheidung oder Trennung gemäss Art. 12.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h) Verletzung geltender Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Angebot für einen Wohnungswechsel gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. 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 der/die ausgeschlossene Person das Recht, in der Generalversammlung ihre Sicht selber darzulegen. Mitteilung/  
Berufung/

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters/der Richterin nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung. Ausschluss der  
aufschieben-  
den Wirkung

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

## **Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit Einverständnis des Mitglieds den Mietvertrag auf den anderen/die andere Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft. Eheschutz /  
Ehetrennung /  
Aufhebung  
des Zusam-  
menlebens

- <sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner/Die Ehepartnerin, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft. Ehescheidung / Auflösung der eingetragenen Partnerschaft
- <sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten. Belegung
- <sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat. Vermögensrechtliche Folgen

### **Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren. Treuepflicht
- b) Einander mit Rücksicht und Anstand zu begegnen sowie durch tolerantes Verhalten zu einem guten Wohnklima beizutragen. Rücksicht und Toleranz
- c) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben. Befolgungspflicht

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 14 Finanzierung**

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel namentlich aus:

Finanzierung

- a) Genossenschaftskapital
- b) Solidaritätsbeiträgen
- c) Rechnungsüberschüssen
- d) Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung
- e) Depositen
- f) Geschenken und Legaten
- g) Mietzinseinnahmen

### **Genossenschaftskapital**

### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von Fr. 100.-- und müssen voll einbezahlt werden. Genossenschaftsanteile

- <sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Der Vorstand bestimmt dabei nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten, insbesondere unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital, den Betrag, für den die neuen bzw. bisherigen Mietenden einer Genossenschaftswohnung erstmalig bzw. zusätzlich Wohnungsanteile übernehmen müssen. Zur Sicherstellung der Gleichbehandlung der Genossenschafter/Genossenschafterinnen wird die Anzahl Wohnungsanteile im Verhältnis zur Nettomiete so berechnet, dass maximal das Sechsfache der monatlichen Nettomiete erreicht wird. Wohnungsanteile
- <sup>3</sup> Genossenschaftsanteile können nicht mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Berufliche Vorsorge
- <sup>4</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, so haften sie für diese Wohnungsanteile solidarisch. Solidarhaftung
- <sup>5</sup> Ausnahmsweise kann die Geschäftsführung für die Wohnungsanteile eine Ratenzahlung bewilligen. Ratenzahlung
- <sup>6</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung. Bestätigung
- <sup>7</sup> Die Genossenschaftsanteile (Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile) werden nicht verzinst. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Art. 10 und 12. Verzinsung/ Verpfändung/ Belastung/ Übertragung

## Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- <sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben/Erbinen haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Grundsatz
- <sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von dem Partner übernommen werden. Ausnahmen
- <sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Betrag
- <sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Fälligkeit
- <sup>5</sup> Der Vorstand kann beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden. Vorzeitige Rückzahlung

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

## Solidaritätsbeiträge

### Art. 17 Solidaritätsbeiträge

<sup>1</sup> Zusammen mit dem Mietzins kann ein Solidaritätsbeitrag erhoben werden. Mit diesen Beiträgen, Beiträgen der Genossenschaft sowie Zuwendungen Dritter wird ein Solidaritätsfonds geüfnet, aus welchem objekt- und personenbezogene Vergünstigungen gewährt werden können. Solidaritäts-Beiträge

<sup>2</sup> Einzelheiten regelt ein von der Generalversammlung zu genehmigendes Reglement. Reglement

## Depositen

### Art. 18 Depositenkasse

<sup>1</sup> Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse, in der Geld zinstragend angelegt werden kann. Grundsatz

<sup>2</sup> Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Reglement

## Haftung

### Art. 19 Haftung

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

## Rechnungswesen

### Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind Art. 957 ff. OR, allfällige Vorschriften der Wohnbauförderung sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Grundsatz

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

## Art. 21 Reservefonds

- <sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven. Grundsatz
- <sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven. Höhe der Einlage
- <sup>3</sup> Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. Beanspruchung

## Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen

- <sup>1</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in den Erneuerungsfonds zu belasten. Erneuerungsfonds
- <sup>2</sup> Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen. Abschreibungen/Wertberichtigung für Heimfall
- <sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen. Staatlich geförderte Wohnungen
- <sup>4</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen. Weitere Fonds
- <sup>5</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft. Verwaltung

## Entschädigung

### Art. 23 Entschädigung der Organe

- <sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Grundsätze

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 2 Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.   | Revisionsstelle           |
| 3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.  | Sitzungsgeld              |
| 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.  | Ausschluss von Tantiemen  |
| 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Jahresrechnung auszuweisen. | Ausweis in Jahresrechnung |
| 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.       | Auslagensatz              |

## 5. Organisation

### Art. 24 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind: Organe

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

### Generalversammlung

#### Art. 25 Befugnisse

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

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- d) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- e) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Beschwerdekommision.
- f) Genehmigung des Reglements für den Solidaritätsfonds.
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

- j) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens vier Monate im Voraus bekannt zu geben. Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 90 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Anträge auf Traktandierung

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

Abstimmung

## Art. 26 Einberufung und Leitung

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

Ordentliche Generalversammlung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidator/innen dies beschliessen oder ein Zehntel der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Die Generalversammlung kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten/eine Tagespräsidentin wählen.

Leitung

## Art. 27 Stimmrecht

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

Grundsatz

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch eine im selben Haushalt wohnhafte, handlungsfähige Person, vertreten lassen. Niemand kann jedoch mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Vertretung

Ausstand

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 28 Beschlüsse und Wahlen**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschluss-fähigkeit
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- <sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Beschlussfassung
- <sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr
- <sup>5</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.
- <sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom Protokollführer/der Protokollführerin zu unterzeichnen ist. Protokoll

## **Vorstand**

### **Art. 29 Wahl und Wählbarkeit**

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern der Genossenschaft, es wird eine ausgewogene Zusammensetzung angestrebt. Der Präsident/Die Präsidentin wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt einen Protokollführer/eine Protokollführerin, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz
- <sup>2</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Amtsdauer
- <sup>3</sup> Vorstandsmitglieder können maximal 4 mal wiedergewählt werden, die maximale Amtsdauer beträgt demnach 15 Jahre. Wählbar sind nur Personen, die bei der Wahl das 69. Altersjahr noch nicht vollendet haben. Amtsdauer-Beschränkung
- <sup>4</sup> Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmit- Interessenskonflikte

glieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

### **Art. 30 Aufgaben**

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Kompetenzvermutung
- <sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Geschäftsbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. Geschäftsbericht
- <sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

### **Art. 31 Kompetenzdelegation**

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Grundsatz
- <sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisations-Reglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und der Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisations-Reglement
- <sup>3</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Verwaltung anderer Genossenschaften zu übernehmen. Die Zusammenarbeit muss in einem Verwaltungsvertrag geregelt werden. Verwaltungsübernahme

### **Art. 32 Vorstandssitzungen**

- <sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten/von der Präsidentin einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn drei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung
- <sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die/der Vorsitzende Beschlussfassung

mit Stichtagsentscheid. Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken und Häusern sowie über den Abbruch von Liegenschaften bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln der anwesenden Vorstandsmitglieder.

- <sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, Fax oder in anderweitiger elektronischer Form, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss
- <sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von dem/der Vorsitzenden und dem Protokollführer/der Protokollführerin zu unterzeichnen. Protokoll

## Revisionsstelle

### Art. 33 Wahl

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes (RAG). Befähigung
- <sup>2</sup> Diese muss unabhängig sein, weshalb Vorstandsmitglieder, Mitglieder und Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind. Wählbarkeit
- <sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Amtsdauer

### Art. 34 Aufgaben

- <sup>1</sup> Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Aufgaben nach Gesetz
- <sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen, zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Prüfungsbericht
- <sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Einsichtsrecht
- <sup>4</sup> Stellt die Revisionsstelle Verstöße gegen das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement fest, so meldet sie dies schriftlich dem Vorstand. Meldepflicht

## **Inspektorat**

### **Art. 35 Wahl**

- <sup>1</sup> Der Vorstand kann für eine Amtsdauer von zwei Jahren ein internes Inspektorat wählen, das aus drei Inspektor/innen und einer Ersatzperson besteht. Amtsdauer

### **Art. 36 Aufgaben**

- <sup>1</sup> Das Inspektorat überprüft die Einhaltung von Gesetzen, Statuten und Reglementen. Es führt im Auftrag des Vorstandes Revisionsarbeiten durch. Aufgaben
- <sup>2</sup> Das Inspektorat unterstützt den Aufbau eines internen Kontroll-Systems und dessen Aktualisierung. IKS
- <sup>3</sup> Das Inspektorat koordiniert seine Aktivitäten mit der Revisionsstelle. Koordination
- <sup>4</sup> Das Inspektorat erstattet dem Vorstand mindestens einmal jährlich Bericht über seine Tätigkeit und Feststellungen. Bericht-  
erstattung

## **Beschwerdekommision**

### **Art. 37 Beschwerdekommision**

- <sup>1</sup> Die Beschwerdekommision besteht aus drei bis fünf Mitgliedern und wird von der Generalversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt, mit Wiederwählbarkeit. Der/Die Präsident/Präsidentin wird durch den Vorstand bestimmt. Mitglieder/  
Amtsdauer
- <sup>2</sup> Die Beschwerdekommision schlichtet Streitigkeiten unter den Mietenden. Tätigkeit

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

#### **Art. 38 Liquidation**

- <sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss
- <sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. Durchführung

## **Art. 39 Liquidationsüberschuss**

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Verbandes gemeinnütziger Wohnbauträger (Wohnbaugenossenschaften Schweiz wbg) übereignet. Liquidationsüberschuss
- <sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. Wohnbauförderung

## **Art. 40 Fusion**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss
- <sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 41 Mitteilungen und Publikationsorgan**

- <sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen
- <sup>2</sup> Das Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

### **Art. 42 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)**

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

Die vorstehenden Statuten wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2021 angenommen. Sie ersetzen diejenigen vom 8. Mai 2008 (inkl. Änderung vom 5. Mai 2011) und treten sofort in Kraft.

HGW Heimstätten-Genossenschaft Winterthur  
Technoparkstrasse 3  
8406 Winterthur

Telefon 052 244 39 39  
info@hgw-wohnen.ch  
www.hgw-wohnen.ch

