

Statuten der Genossenschaft Ökodorf Sennrüti

Die vorstehenden Statuten wurden an der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2021 in Degersheim/SG angenommen.

Inhaltsverzeichnis

I. Name, Sitz und Zweck	3
Art.1. Name und Sitz	3
Art.2. Zweck	3
II. Grundsätze	3
Art.3. Allgemeine Grundsätze	3
III. Genossenschaftsmitgliedschaft.....	4
Art.4. Erwerb einer Genossenschaftsmitgliedschaft	4
Art.5. Erlöschen	4
Art.6. Austritt	4
Art.7. Ausschluss	4
Art.8. Tod oder Auflösung	5
IV. Finanzielle Bestimmungen	6
Art.9. Mittelbeschaffung	6
Art.10. Genossenschaftsanteilscheine	6
Art.11. Abfindung von ausscheidenden Genossenschaftsmitgliedern	6
Art.12. Darlehen	7
Art.13. Haftung	7
Art.14. Rechnungswesen	7
Art.15. Reservfonds	8
Art.16. Weitere Fonds	8
Art.17. Entschädigung der Organe	8
Art.18. Betriebsergebnis	8
V. Organisation	8
Art.19. Organe	8
Generalversammlung	8
Art.20. Kompetenzen	8
Art.21. Einberufung und Leitung	9
Art.22. Stimmrecht	9
Art.23. Beschlüsse	9
Verwaltung	10
Art.24. Wahl.....	10
Art.25. Kompetenzen und Pflichten	10
Art.25a Verwaltungssitzungen	10
Revisions- resp. Prüfstelle.....	11
Art.26. Wahl.....	11
Art.27. Rechte und Pflichten	11
VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit	11
Art.28. Vermietung.....	11
Art.29. Mietzinsgestaltung	12
Art.30. Bau und Unterhalt der Gebäude.....	12
VII. Schlussbestimmungen	12
Art.31. Auflösung durch Liquidation	12
Art.32. Liquidation.....	12
Art.33. Liquidationsüberschuss	12
Art.34. Fusion.....	12
Art.35. Mitteilungen und Publikationen	12

I. Name, Sitz und Zweck

Art.1. Name und Sitz

1. Unter dem Namen «Genossenschaft Ökodorf Sennrüti» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinn von Art. 828 ff OR mit Sitz in Degersheim/SG.

Art.2. Zweck

1. Die Genossenschaft Ökodorf Sennrüti bezweckt für die Genossenschaft die Erstellung, den Kauf, die preisgünstige Vermietung, die Bewirtschaftung und die Verwaltung aller Immobilien der Wohn-, Arbeits- und Lebenssiedlung „Sennrüti“ in Degersheim/SG mit nachhaltig ökologischen, wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Aspekten, in gemeinsamer Selbsthilfe.
2. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
 - b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
 - c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
 - d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
 - e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
 - f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
 - h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
 - i) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
3. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und strebt keinen Gewinn an. Ihre Liegenschaften sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

II. Grundsätze

Art.3. Allgemeine Grundsätze

1. Die Genossenschaft strebt eine sozial durchmischte Siedlung mit Menschen aus verschiedenen Alters- und Berufsgruppen an.
2. Die Genossenschaft ermöglicht verschiedene Wohnformen, um den Bedürfnissen von Einzelpersonen, Familien und Wohngemeinschaften gerecht zu werden.
3. Die Genossenschaft fördert den sozialen und kulturellen Austausch durch verschiedene Gemeinschaftsräume und Einrichtungen.
4. Die Genossenschaft fördert den Ausgleich der Mietzinse nach sozialen Gesichtspunkten in einem Ausgleichsfonds.
5. Die Genossenschaft berücksichtigt beim Bau, Umbau, Unterhalt und bei der Bewirtschaftung der Immobilien strenge ökologische und baubiologische Kriterien. Grundstücke, Häuser und Wohnungen sind grundsätzlich unverkäuflich.
6. Die Genossenschaft fördert die Ansiedlung von Arbeitsgemeinschaften und Betrieben und stellt entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung.

III. Genossenschaftsmitgliedschaft

Art.4. Erwerb einer Genossenschaftsmitgliedschaft

1. Genossenschaftsmitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die ein von der Generalversammlung festgelegtes Eintrittsgeld bezahlt und eine von der Generalversammlung festgelegte Anzahl Anteilscheine erwirbt sowie auch Räume der Genossenschaft mietet. Die Höhe des Eintrittsgeldes wird von der Verwaltung festgelegt und beträgt maximal CHF 500.00.
2. Bei Bedarf kann die Generalversammlung Jahresbeiträge bis maximal CHF 500.00.festlegen.
3. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
4. Die Aufnahme erfolgt durch die Generalversammlung aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs. Das Aufnahmeverfahren ist im Übrigen von der Generalversammlung in einem Reglement festgelegt.
5. Die Genossenschaftsmitgliedschaft beginnt nach der Bezahlung des Eintrittsgeldes, dem Erwerb der Anteilscheine und der Unterzeichnung des Mietvertrages.

Art.5. Erlöschen

Die Genossenschaftsmitgliedschaft erlischt:

1. durch Austritt
2. durch Ausschluss
3. durch Tod einer natürlichen Person oder Auflösung von juristischen Personen.

Art.6. Austritt

1. Ist das Mitglied Mieter/In von einer Wohnung der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Andererseits gilt die Kündigung des Mietvertrags als Austrittserklärung. Die Generalversammlung kann auf Antrag beschliessen, dass die Mitgliedschaft trotz Kündigung des Mietvertrages aufrecht gehalten werden kann.
2. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende eines jeden Monats, und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden.
3. Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art.7. Ausschluss

1. Ein Mitglied kann auf Antrag der Verwaltung jederzeit durch die Generalversammlung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
 - b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben und bei Geschäftsräumen diese nicht selbst zu nutzen.
 - c) Zweckentfremdung von Geschäftsräumen oder der Wohnung. Dies ist bei Wohnungen namentlich dann der Fall, wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
 - e) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
2. Dem Ausschluss hat ein Konfliktlösungsprozess voranzugehen. Dieser besteht darin, dass die Verwaltung sämtliche involvierten Personen zu einem persönlichen Gespräch einlädt und versucht eine gütliche Lösung herbeizuführen. Der Konfliktprozess kann unterbleiben wenn eine eingeladene Partei nicht erscheint, wenn dieser nutzlos ist oder ein ausserordentlicher mietrechtlicher Kündigungsgrund nach den Art. 257d OR, 257f Abs. 4 OR, 266g OR, 266h OR vorliegt.
 3. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch einen eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
 4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art.8. Tod oder Auflösung

Die Genossenschaftsmitgliedschaft erlischt mit dem Tod einer natürlichen oder der Auflösung einer juristischen Person.

Art. 8a Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und eingetragenen Paaren

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
2. Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n eingetragenen Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 10 Ziff. 2) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

3. Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen.
4. 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 in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Art.9. Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel insbesondere aus:

1. den Genossenschaftsanteilen und eventuellen Jahresbeiträgen
2. Mietzinseinnahmen
3. Darlehen und Hypotheken
4. Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder der Genossenschaft und des Unterstützungsvereins
5. Subventionen und Förderungsbeiträgen
6. Geschenken, Vermächnissen, zweckgebundenen oder anderen Zuwendungen
7. allfälligen Betriebsüberschüssen

Art.10. Genossenschaftsanteilscheine

1. Die Genossenschaftsanteilscheine lauten auf den Nennwert von Fr.1000.-.
2. Die Genossenschaftsmitglieder verpflichten sich, eine durch die Generalversammlung festgelegte Menge an Anteilscheine zu übernehmen.
3. Die Verwaltung kann für neue Genossenschaftsmitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausstellen.
4. Die Verwaltung kann bei Bedarf von zusätzlichem Eigenkapital einen Antrag an die Generalversammlung stellen, um neue Anteilscheine auszugeben, zu deren Übernahme alle Genossenschaftsmitglieder verpflichtet sind.
5. Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschaftsmitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
6. Anteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.
7. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen, sowie deren Übertragung, ist ausgeschlossen.
8. Auf Genossenschaftsanteilscheinen wird kein Zins ausbezahlt.

Art.11. Abfindung von ausscheidenden Genossenschaftsmitgliedern

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen, bzw. dem Erblasser ein- bezahlten Genossenschaftsanteile.
2. Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen

Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitgliedes zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

3. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
4. Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von zwei Jahren hinauszuschieben, wobei wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen keine Verzinsung erfolgt.
5. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Genossenschaftsmitglied mit deren Anteilscheinen zu verrechnen, falls dieses den Forderungen der Verwaltung nicht nachkommt.
6. Andere in die Genossenschaft eingebrachte Leistungen, wie Material und Arbeit werden nicht vergütet.

Art.12. Darlehen

Die Genossenschaft kann zur weiteren Mittelbeschaffung Darlehen aufnehmen. Für die Genossenschaftsmitglieder und Gönner/-innen besteht so die Möglichkeit, Geld sinnvoll zur Verfügung zu stellen.

Art.13. Haftung

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

Art.14. Rechnungswesen

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. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weiterer gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.
2. Im Anhang zur Jahresrechnung sind die vom Gesetz verlangten Angaben aufzuführen, sowie zusätzlich:
 - a) Angaben zu den sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften,
 - b) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile,
 - c) Angaben zu den Förderleistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden,
 - d) Falls nicht detailliert aus der Erfolgsrechnung ersichtlich, die Gesamtsumme der Entschädigungen für Verwaltungsmitglieder - aufgeteilt in Verwaltungsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft - sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen.
3. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
4. Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang sind der Revisions- resp. Prüfstelle zu unterbreiten.
5. Den Genossenschaftsmitgliedern werden Bilanz, Erfolgsrechnung sowie Revisions- resp. Prüfstellenbericht mindestens 14 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

Art.15. Reservefonds

1. Das Betriebsergebnis wird aufgrund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
2. Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 Abs.1 OR.
3. Über die Beanspruchung des Reservefonds macht die Verwaltung Anträge an die Generalversammlung unter der Beachtung von Art.860 Abs.3 OR

Art.16. Weitere Fonds

1. Die Genossenschaft kann einen Fonds zum Ausgleichen von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen.

Art.17. Entschädigung der Organe

1. Die Generalversammlung kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit nach branchenüblichen Ansätzen vergütet werden.
2. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.
3. Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.

Art.18. Betriebsergebnis

Sofern ein Betriebsergebnis erzielt worden ist, dient es vorzugsweise der Äufnung des Reservefonds und allfälligen weiteren Fonds. Über die genaue Verwendung des Betriebsergebnisses entscheidet die Generalversammlung.

V. Organisation

Art.19. Organe

Die Organe der Genossenschaft sind

1. die Generalversammlung
2. die Verwaltung
3. die Revisions- resp. Prüfstelle

Generalversammlung

Art.20. Kompetenzen

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) die Annahme und allfällige Änderungen der Statuten. Allfällige Statutenänderungen unterliegen der vorgängigen Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).
- b) die Wahl der Verwaltung und der Revisions- resp. Prüfstelle bzw. deren Absetzung bei unzufrieden stellender Aufgabenführung.
- c) die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) die Genehmigung des Finanzplans der Verwaltung.
- e) die Abnahme der Jahresrechnung und der Bilanz, des Berichts der Revisions- resp. Prüfstelle und die Beschlussfassung über die Verwendung des Betriebsergebnisses.
- f) die Entlastung der Verwaltung.

- g) die Entscheidung über die teilweise oder vollständige Veräusserung oder Kauf, Miete und Pacht von Grundstücken und Liegenschaften.
- h) Die Entscheidung über den Abbruch von Liegenschaften der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- i) die Entscheidung über Ausschlussanträge gemäss Art.7.
- j) die Aufnahme und Wahl von neuen Genossenschaftsmitgliedern.
- k) die Genehmigung von Reglementen.
- l) die Festlegung der Pflichtmenge an Genossenschaftsanteilscheinen, des Eintrittsgeldes und des Jahresbeitrages.
- m) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.
- n) Genehmigung des Protokolls der letzten Generalversammlung.
- o) die Beschlussfassung über die allfällige Auflösung oder die Fusion der Genossenschaft.

Art.21. Einberufung und Leitung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich im ersten Quartal des Kalenderjahres statt und wird von der Verwaltung einberufen.
2. a) Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Verwaltung, auf Antrag der Revisions- resp. Prüfstelle oder auf Verlangen von einem zehnten Teil, jedoch mindestens drei, der Genossenschaftsmitglieder einberufen.
b) Die Einberufung hat innert sechs Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
3. Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens vierzehn Tage vor der Versammlung und unter der Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.
4. Anträge der Genossenschaftsmitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens vier Wochen vor der Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
5. Die Generalversammlung wird von zwei Genossenschaftsmitgliedern geleitet.

Art.22. Stimmrecht

1. Jedes Genossenschaftsmitglied hat - ungeachtet der Zahl der Anteilscheine - eine Stimme.
2. Ein Stimmrecht kann nicht übertragen werden.
3. Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Art.23. Beschlüsse

1. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
2. Bei Abstimmungen kann mit „Ja“ oder „Nein“ gestimmt werden. Enthaltungen sind möglich.
3. Die Genossenschaft beschliesst in einer ersten Abstimmung nur mit Konsens (keine „Nein“-Stimmen).
4. Wenn ein oder mehrere Genossenschaftsmitglieder „Nein“ stimmen, wird die Entscheidung vertagt. Die betreffenden Genossenschaftsmitglieder sind verpflichtet, in der entsprechenden Arbeitsgruppe bei der Erarbeitung einer neuen Lösung mitzuwirken, welche an der nächsten Generalversammlung oder an einer ausserordentlichen Generalversammlung zur nochmaligen Abstimmung gebracht wird. Vorbehalten bleibt Art. 857 Abs. 2 OR. Im Falle der Gel-

tendmachung des Auskunftsrechts von einem Mitglied ist lediglich das einfache Mehr der Stimmenden erforderlich.

5. Wenn bei der zweiten Abstimmung kein Konsens möglich ist, wird ein Beschluss angenommen, sofern nicht mehr als 5% aller anwesenden Genossenschaftsmitglieder, mindestens aber 3 Anwesende mit „Nein“ abstimmen.
6. Die Genossenschaftsmitglieder, welche bei der zweiten Abstimmung mit „Nein“ abgestimmt haben, werden von anderen Genossenschaftsmitgliedern in ihrem Verarbeitungsprozess nah begleitet und unterstützt.
7. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.
8. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Verwaltung

Art.24. Wahl

1. Die Verwaltung der Genossenschaft besteht aus mindestens fünf Personen; die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen.
2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
3. Die Mitglieder der Verwaltung werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Art.25. Kompetenzen und Pflichten

Der Verwaltung obliegen sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder der Revisions- resp. Prüfstelle vorbehalten sind. Sie hat insbesondere folgende Befugnisse und Pflichten:

1. Die Ausgestaltung des Rechnungswesens, des Finanzplanes sowie der Finanzkontrolle und der Aufnahme von Darlehen. Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.
2. Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 14) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.
3. Die Bestimmung der zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
4. Die Erstellung von Berichten und Anträgen an die Generalversammlung.
5. Das Anstreben von einem hohen Mass an Transparenz und auf Verlangen hin eine Offenlegung von sämtlichen Aktivitäten und Unterlagen zuhanden der Genossenschaftsmitglieder.
6. Die Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse.

Die Verwaltung kann gewisse Aufgaben einer oder mehreren Kommissionen übertragen.

Art.25a Verwaltungssitzungen

1. Verwaltungssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

2. Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
3. Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per e-Mail, als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.
4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisions- resp. Prüfstelle

Art.26. Wahl

1. Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) auf die Dauer von einem Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
2. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
 3. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 4. sämtliche Genossenschafter zustimmen;
 5. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
 6. keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
7. Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung [z.B. wohnbaugenossenschaften schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger].

Art.27. Rechte und Pflichten

1. Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle für die prüferische Durchsicht nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).
3. Die Revisions- resp. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

VI. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

Art.28. Vermietung

1. Die Miete oder Pacht von Wohnungen, Gebäuden, Räumen oder Land setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Ausnahme: Die Miete oder Pacht an Nicht-Genossenschaftsmitgliedern ist zeitlich befristet möglich.
2. Das Untervermieten ist nur kurzzeitig mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig.
3. Einzelheiten zur Vermietung sind in einem entsprechenden Reglement zu finden.

Art.29. Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an die Genossenschaftsmitglieder vermieteten Einrichtungen werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht insbesondere den Aufwendungen der Genossenschaft für

1. Zinsen und max. 2% Amortisation
2. Rückstellungen und/oder Kosten für Reparaturen und Unterhalt
3. Abgaben und Versicherungen
4. Steuern
5. Verwaltungskosten
6. Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

Art.30. Bau und Unterhalt der Gebäude

Bei der Raum-, Gestaltungs- und Bauplanung, sowie beim Bauen und im Unterhalt werden ökologische, soziale, kulturelle und wirtschaftliche Zielsetzungen berücksichtigt.

Besonders wichtig sind:

1. Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung künftiger Bedürfnisse.
2. Verwendung von ökologischen Materialien, wenn möglich aus der Region.
3. Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb sowie Nutzung von ausschliesslich erneuerbaren Energieträgern.
4. Pflege eines fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalts.

VII. Schlussbestimmungen**Art.31. Auflösung durch Liquidation**

Die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation erfolgt durch den Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

Art.32. Liquidation

Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidator/-innen beauftragt werden.

Art.33. Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer gemeinnützigen Organisation mit möglichst identischer oder nahe stehender Zwecksetzung übertragen.

Art.34. Fusion

1. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einer anderen Organisation mit möglichst identischer oder nahe stehender Zwecksetzung beschliessen.
2. Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art.35. Mitteilungen und Publikationen

1. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und

Einberufungen erfolgen schriftlich, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

2. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 25. März 2021 angenommen worden.