

# **Statuten**

**Neue Wohnbaugenossenschaft  
Schaffhausen**

## **1. Firma und Sitz**

### **Art. 1 Firma und Sitz**

Unter dem Namen Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige politisch und konfessionell unabhängige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. mit Sitz in Schaffhausen.

## **2. Zweck, Mittel und Grundsätze**

### **Art. 2 Zweck und Mittel**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohn-, Arbeits- und Kulturraum zu verschaffen und zu erhalten sowie den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Region zu fördern. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten und in ihren Siedlungen eine gute soziale Durchmischung zu erreichen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

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

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Gebäuden;
- c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Arbeitsräume auf der Basis der Kostenmiete;
- e) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- f) Zusammenarbeit oder Fusion mit anderen Wohnbaugenossenschaften sowie Anbieten von Dienstleistungen für andere Wohnbaugenossenschaften;
- g) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die den gemeinnützigen Wohnungsbau im Kanton Schaffhausen fördern

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

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann Förderungsinstrumente nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen beanspruchen.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen, Verbänden und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

### **Art. 3 Grundsätze der Vermietung**

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen oder Arbeitsräumen der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Davon ausgenommen sind Mieter in Mietverhältnissen, welche schon vor den Liegenschaftskäufen bestanden haben.

<sup>3</sup> Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

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

<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer sowie Arbeitsräumen ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

#### **Art. 4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

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

<sup>2</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

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

#### **Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

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

<sup>2</sup> Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit einer 4/5 Mehrheit der abgegebenen Stimmen über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

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

#### **Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Kapitalanteil erwirbt. Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes, begründet jedoch keinen Anspruch. Bestehende Mietverhältnisse ohne Mitgliedschaft sind davon ausgenommen.

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Kapitalanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

<sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

#### **Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

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

## **Art. 8 Austritt**

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

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

## **Art. 9 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

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

## **Art. 10 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:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 11 der Statuten erfolgt.

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

<sup>4</sup> Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende 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. 11 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. 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.

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

<sup>3</sup> Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement und im Reglement zu den Kapitalanteilen.

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

<sup>5</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Kapitalanteile 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

## **Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Kapitalanteilen**

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

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

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

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten und Reglementen sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

# **4. Finanzielle Bestimmungen**

## **Genossenschaftskapital**

### **Art. 14 Kapitalanteile**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Kapitalanteile (Genossenschaftsanteile, Kapitalanteile, Mietanteile, Freiwilligenanteile). Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil weitere Anteile (Mietanteile) übernehmen. Ausnahmen und Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Der zu übernehmende Betrag ist nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft, muss den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen und für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Mietanteile Ratenzahlung bewilligen.

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Mietanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

<sup>4</sup> Mitglieder können über die Genossenschafts- und Mietanteile hinaus weiteres Anteilkapital (Freiwilligenanteile) zeichnen, sofern der Vorstand dem zustimmt. Nichtmieter können auch nur Freiwilligenanteile zeichnen.

<sup>5</sup> Für Kapitalanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis (Freiwilligenanteile).

## **Art. 15 Finanzierung**

Kapitalanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Bei bestehenden Mietverhältnissen können sie mit dem geleisteten Mietzinsdepot erworben resp. verrechnet werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

## **Art. 16 Verzinsung**

<sup>1</sup> Die Genossenschafts- und Mietanteile werden nicht verzinst.

<sup>2</sup> Freiwilligenanteile werden maximal zu dem vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegten Referenzzinssatz verzinst. Dieser darf jedoch den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten und somit den für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz in der Höhe von 6% nicht überschreiten. Eine Verzinsung darf zudem erst erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen Reserven und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

<sup>3</sup> Die Freiwilligenanteile werden jeweils vom ersten Tag des auf die Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

## **Art. 17 Rückzahlung**

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

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

<sup>3</sup> Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung erfolgen innert einem Monat nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Freiwilligenanteilen erfolgt.

<sup>4</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Kapitalanteilen, die nach Art. 9 und Art. 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds 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.

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

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

## **Haftung**

### **Art. 18 Haftung**

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

## **Rechnungswesen**

### **Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts (Art. 957-960e), weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

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

## **Art. 20 Gewinnreserven**

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

<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.

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

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

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

<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.

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

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

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

## **Art. 22 Solidaritätsfonds**

<sup>1</sup> Es besteht ein Solidaritätsfonds zur Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und zur Unterstützung von Mitgliedern in Notlagen. Dieser wird durch von der Generalversammlung festgesetzte Solidaritätsbeiträge der Mitglieder mit Mietverträgen geäufnet. Der Beitrag darf 5% der Mieten nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Reglement.

<sup>3</sup> Die Beiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen.

## **Art. 23 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Der Vorstand erlässt dazu ein Entschädigungsreglement.

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

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

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

# **5. Organisation**

## **Organe**

### **Art. 24 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle.

## **Generalversammlung**

### **Art. 25 Befugnisse**

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

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und des Budgets; Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- h) Beschlussfassung über Renovationsvorhaben und Ersatzneubauten;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- j) Beschlussfassung über die Höhe des Solidaritätsbeitrages (Art. 22);
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2);
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes in der Kompetenz der Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

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

### **Art. 26 Einberufung und Leitung**

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

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<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 der Geschäftsbericht (Art. 30 Abs. 2) inkl. der Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

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

### **Art. 27 Stimmrecht**

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

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

<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.

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht 1/3 der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

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

<sup>4</sup> Für die Veränderung des Zweckartikels (Art. 2) und der Aufgaben der Generalversammlung (Art. 25), den Verkauf von Grundstücken, die Einräumung von selbständigen Baurechten sowie für die Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von 4/5 der abgegebenen Stimmen notwendig.

<sup>5</sup> Für weitere Änderungen der Statuten ist die Zustimmung von 2/3 der abgegebenen Stimmen notwendig.

<sup>6</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d) des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

<sup>7</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

## **Vorstand**

### **Art. 29 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Personen. Die Stadt Schaffhausen sowie der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Schaffhausen, haben das Recht, eine/n Vertreter/in in den Vorstand zu delegieren so lange sie Mitglied der Genossenschaft sind.

<sup>2</sup> Das Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

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

<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 Vorstandsmitglieder 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. Er kann insbesondere auch Liegenschaften erwerben.

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfungsstelle wieder. Der Vorstand erstellt das Budget für das Folgejahr.

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

### **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 sowie an eine Geschäftsstelle oder an eine andere Genossenschaft zu übertragen. Diese müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Verwaltung festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

### **Art. 32 Vorstandssitzungen**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

<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 der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

<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 oder Fax, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

## **Siedlungsvereine**

### **Art. 33 Siedlungsvereine und Siedlungsversammlung**

<sup>1</sup> Die Bewohner/innen der einzelnen Siedlungen, welche Mitglieder der Genossenschaft sind, organisieren sich in Vereinen (Siedlungsvereinen). Alle volljährigen Bewohner/innen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, können ebenfalls den Vereinen beitreten.

<sup>2</sup> Die Siedlungsvereine organisieren sich selbst gemäss Vereinsrecht und den an einer Siedlungsversammlung beschlossenen Statuten. Diese müssen den Statuten der Genossenschaft entsprechen und durch den Vorstand der Genossenschaft genehmigt werden.

<sup>3</sup> Der Siedlungsverein hat folgende Aufgaben:

- a) Übernahme von Verwaltungsaufgaben zur selbständigen Erledigung gemäss Verwaltungsvertrag mit dem Vorstand der Genossenschaft;
- b) Organisation von gemeinschaftsfördernden und/oder kulturellen Anlässen in der Siedlung;
- c) Vertretung der Interessen der Siedlung gegenüber dem Vorstand der Genossenschaft;
- d) Vorschlagen von neuen Mietern für frei werdende Wohnungen, wobei der Entscheid beim Vorstand der Genossenschaft liegt;
- e) Verwaltung von allfälligen Gemeinschaftsräumen der Siedlung.

<sup>4</sup> Der Siedlungsverein führt eine Buchhaltung. Die Revision per Ende des Kalenderjahres wird durch die Geschäftsstelle vorgenommen.

<sup>5</sup> Eine Siedlungsversammlung tritt jährlich auf Einladung des Vorstands des Siedlungsvereins in der ersten Jahreshälfte zusammen. Die Versammlung hat folgende Aufgaben:

- a) Wahl des Präsidiums und des Vorstandes für die Dauer eines Jahres;
- b) Abnahme von Jahresbericht und Jahresrechnung;
- c) Beschluss über Anträge an Vorstand oder Generalversammlung der Genossenschaft;
- d) Stellungnahme zu Renovationsvorhaben und Ersatzneubauten, welche die Siedlung betreffen, wobei der Entscheid bei der Generalversammlung liegt;
- e) Diskussion von Themen und Anträgen, die das Siedlungsleben betreffen.

<sup>6</sup> Besteht kein gewählter Siedlungsvorstand, so ist der Vorstand der Genossenschaft für die jährliche Einberufung einer Siedlungsversammlung zuständig.

## **Revisionsstelle**

### **Art. 34 Wahl und Konstituierung**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

<sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen

Durchsicht der Jahresrechnung.

### **Art. 35 Aufgaben**

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

<sup>3</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation und Fusion**

#### **Art. 36 Liquidation**

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

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

#### **Art. 37 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Kapitalanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solinvest von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet.

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

#### **Art. 38 Fusion**

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

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

#### **Art. 39 Genehmigung von Statutenänderungen**

Sämtliche Statutenänderungen sind vorgängig durch das Bundesamt für Wohnungswesen zu genehmigen.

### **Bekanntmachungen**

#### **Art. 40 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.

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

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 19. Juli 2017 angenommen und an der Generalversammlung vom 24. Oktober 2017 revidiert worden.

**Unterschriften**

**Ort/Datum:** Schaffhausen, 24. Oktober 2017

.....  
Der Vorsitzende

.....  
Die Protokollführerin