

STATUTEN

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT PRO FAMILIA

8200 SCHAFFHAUSEN

Alle Personen – und Funktionsbezeichnungen in diesen Statuten gelten gleichermassen für beide Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
1 FIRMA UND SITZ	5
Art. 01 Firma	5
Art. 02 Sitz	5
2 ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE	5
Art. 03 Zweck und Mittel.....	5
Art. 04 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 05 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 06 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3 MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN	7
Art. 07 Erwerb der Mitgliedschaft.....	7
Art. 08 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 09 Austritt	7
Art. 10 Tod	7
Art. 11 Ausschluss.....	7
Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft.....	8
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	9
4 FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	9
4.1 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL	9
Art. 15 Genossenschaftsanteile	9
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....	10
Art. 19 Mitgliederdarlehen.....	10
4.2 HAFTUNG	10
Art. 20 Haftung.....	10
4.3 RECHNUNGSWESEN	10
Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 22 Gewinnreserven.....	11
Art. 23 Rücklagen und Wertberichtigungen	11
Art. 24 Entschädigung der Organe	11
5 ORGANISATION	12
5.1 ORGANE.....	12

Art. 25	Überblick	12
5.1.1	GENERALVERSAMMLUNG	12
Art. 26	Befugnisse	12
Art. 27	Einberufung und Leitung.....	13
Art. 28	Stimmrecht	13
Art. 29	Beschlüsse und Wahlen	13
5.1.2	VORSTAND.....	14
Art. 30	Wahl und Wählbarkeit.....	14
Art. 31	Aufgaben.....	14
Art. 32	Kompetenzdelegation	14
Art. 33	Vorstandssitzungen	14
5.1.3	REVISIONSSTELLE	15
Art. 34	Wahl und Konstituierung	15
Art. 35	Aufgaben.....	15
6	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	15
6.1	AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION UND FUSION	15
Art. 36	Liquidation	15
Art. 37	Liquidationsüberschuss.....	15
Art. 38	Fusion.....	15
6.2	BEKANNTMACHUNG	15
Art. 39	Mitteilungen und Publikationsorgan	15
6.3	GENEHMIGUNGSVORBEHALT	16
Art. 40	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)	16

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BankG	Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (SR 952.0)
BankV	Verordnung über die Banken und Sparkassen (SR 952.02)
BBl	Bundesblatt
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (SR 211.412.41)
BGE	Bundesgerichtsentscheid
Bst.	Buchstabe
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (SR 831.40)
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)
bzw.	beziehungsweise
CHF	Schweizer Franken
d.h.	das heisst
E.	Erwägung
FusG	Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz, SR 221.301)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GV	Generalversammlung
HRegV	Handelsregisterverordnung (SR 221.411)
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
max.	maximal
OR	Schweizerisches Obligationenrecht (SR 220)
PartG	Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare (Partnerschaftsgesetz, SR 211.231)
sog.	so genannt
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StG	Bundesgesetz über die Stempelabgaben (SR 641.10)
u.U.	unter Umständen
WBF	Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
WEFV	Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge. (SR 831.411)
WFG	Wohnraumförderungsgesetz (SR 842)
WFV	Wohnraumförderungsverordnung (SR 842.1)
Wohnen	Das Magazin für genossenschaftlichen Wohnungsbau
vgl.	vergleiche
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)

1 Firma und Sitz

Art. 01 Firma

Unter der Firma "Wohnbaugenossenschaft Pro Familia" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 02 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist in Schaffhausen

2 Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 03 Zweck und Mittel

- 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Alleinstehende, Familien, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- 2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
 - a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
 - b) Bau und Erwerb von 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) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- 4 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- 5 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz - Verband der gemeinnützigen wohnbauträger, sein.

Art. 04 Grundsätze zur Vermietung

- 1 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.
- 2 Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- 3 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 ein.

- 4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 5 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer 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. Die Untervermietung über Vermietungsplattformen, wie Airbnb, ist nicht erlaubt.

- 6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 05 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- 1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. 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.
- 2 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.
- 3 Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzbauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/Innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.
- 4 Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

Art. 06 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

- 1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.
- 3 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3 Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 07 Erwerb der Mitgliedschaft

- 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil à CHF 1'000 übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).
- 2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.
- 4 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 08 Erlöschen der Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt:
 - a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
 - b) bei Juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 09 Austritt

- 1 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- 2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende Monat, ausser auf den 31.12. unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- 1 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
- 2 Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Art. 11 Ausschluss

- 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegen:
 - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
 - b) Missachtung der Pflicht, selbst 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. 12 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.
- 2 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. 12 der Statuten erfolgt.
 - 3 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 Ausgeschlossensten 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 selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.
 - 4 Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
 - 5 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 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

- 1 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. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher 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.
- 2 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. 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. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.
- 3 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.
- 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.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

- 1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

- 2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

4 Finanzielle Bestimmungen

4.1 Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100, CHF 500 oder CHF 1'000. Das Genossenschaftskapital muss vor Mietbeginn einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
- 2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Der Maximalbetrag beträgt CHF 5'000.
- 3 Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.
- 4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilsscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch nach Einzahlung eine einmalige Bestätigung.
- 5
 - a) Zukünftige Mitglieder können ab einem Betrag von CHF 1'000 freiwillige Anteile erwerben.
 - b) Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden. Der Vorstand kann, wenn es die Umstände rechtfertigen, auch kürzere Kündigungsfristen bewilligen.
 - c) Freiwillige Anteile werden nicht verzinst.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

- 1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
- 2 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und Art. 12 der Statuten von dem/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.
- 3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- 4 Die Auszahlung erfolgt innert drei Monaten nach Austritt aus der Genossenschaft. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.
- 5 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 19 Mitgliederdarlehen

- 1 Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitgliederdarlehens-vertrages zinstragend anlegen.
- 2 Solche Darlehen müssen in der Bilanz durch unbelastete flüssige Mittel, Finanzanlagen oder im Besitz der Genossenschaft befindliche Schuldbriefe auf einem Grundstück der Genossenschaft im Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen gedeckt sein.
- 3 Die Deckung der Mitgliederdarlehen ist im Anhang zur Jahresrechnung darzustellen und bei der jährlichen Revision zu prüfen.

4.2 Haftung

Art. 20 Haftung

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

4.3 Rechnungswesen

Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- 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, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.
- 2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

Art. 22 Gewinnreserven

- 1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.
- 2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 86o Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.
- 3 Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 86o Abs. 3 OR.

Art. 23 Rücklagen und Wertberichtigungen

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

Art. 24 Entschädigung der Organe

- 1 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 selbst festgelegt wird.
- 2 Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- 3 Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Vorstandsmitglieder – aufgeteilt in Vorstandsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft – sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen.
- 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5 Organisation

5.1 Organe

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Revisionsstelle

5.1.1 Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

- 1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
 - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
 - b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin oder des Co Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
 - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
 - d) Abnahme der Jahresrechnung und 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 den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
 - i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
 - j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
 - k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandiert Geschäft, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2);
 - l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der m) Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- 2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.
- 3 Über Geschäft kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 27 Einberufung und Leitung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- 2 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.
- 3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 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. 31 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind auch 10 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- 4 Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 28 Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- 3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt.
- 3 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.
- 4 Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 5 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.
- 6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

5.1.2 Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

- 1 Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Die Anzahl der Vorstandsmitglieder soll sich nach dem Aufwand der zu bewältigenden Aufgaben richten.
- 2 Der/die Präsident/in bzw. das Co-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.
- 3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 4 Alle Mitglieder des Vorstands 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. 31 Aufgaben

- 1 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.
- 2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.
- 3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Art. 32 Kompetenzdelegation

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.

Art. 33 Vorstandssitzungen

- 1 Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3 Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- 4 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.

5.1.3 Revisionsstelle

Art. 34 Wahl und Konstituierung

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

Art. 35 Aufgaben

- 1 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch.
- 2 Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 3 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

6 Schlussbestimmungen

6.1 Auflösung durch Liquidation und Fusion

Art. 36 Liquidation

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2 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

- 1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich einer Organisation mit ähnlicher Zweckerfüllung mit Sitz im Kanton Schaffhausen übereignet.
- 2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 38 Fusion

- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

6.2 Bekanntmachung

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

- 1 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.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das schweizerische Handelsamtsblatt.

6.3 Genehmigungsvorbehalt

Art. 40 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

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

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 21. Mai 2027 angenommen worden und ersetzen diejenigen Statuten vom 7. April 2006.

Walter Ziegler
Präsident

Rainer Kasper
Buchhalter

Schaffhausen, 28. August 2026

Korrekturen und Ergänzungen

Seite 2

Inhaltsverzeichnis angepasst

Seite 5

Art. 03, Punkt 3 und 5 angepasst

Seite 6

Art. 05, Punkt 4 eingefügt

Seite 10

Art. 18, Punkt 4 korrigiert

Seite 11

Art. 20, Format angepasst

Seite 13

Art. 26, Punkt 1 b) Formatangepasst, g) verstehe nicht was gemeint ist,
i) angepasst, k) Art. 25 auf 26 geändert

Seite 15

Art. 31, Punkt 2 Art. 20 auf 21 angepasst

Seite 16

Art. 34, Punkt 1 Ziffer entfernt, Format angepasst

Seite 17

Art. 40, Punkt 1 & 2 Ziffer entfernt, Format angepasst, Zeile eingefügt

Seite 18

Anhang I gelöscht und bei Artikel 5 als Punkt 4 eingefügt
Anhang II gelöscht und bei Art. 15 als Punkt 5 a) bis c) eingefügt
Anhang III ersatzlos gelöscht