

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT

LINDE



STECKBORN

Statuten

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma	.....	4
Art. 2	Sitz	.....	4

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3	Zweck und Mittel	.....	4
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung	.....	5
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	.....	6
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	.....	6

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft	.....	7
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft	.....	7
Art. 9	Austritt	.....	7
Art. 10	Tod	.....	8
Art. 11	Ausschluss	.....	8
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung, Partnerschaftsschutz, Auflösung der eingetragenen Partnerschaft	.....	9
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	.....	10
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder	.....	10

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15	Genossenschaftsanteile	.....	10
Art. 16	Finanzierung der Wohnungsanteile	.....	11
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	.....	11
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschafts- und Wohnungsanteile	.....	12

Haftung

Art. 19	Haftung	13
---------	---------	-------	----

Rechnungswesen

Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	.....	13
Art. 21	Reservefonds	.....	13
Art. 22	Weitere Fonds	.....	13
Art. 23	Entschädigung der Organe	.....	14

5. Organisation

Organe		
Art. 24	Überblick	15
Generalversammlung		
Art. 25	Befugnisse	15
Art. 26	Einberufung und Leitung	16
Art. 27	Stimmrecht	16
Art. 28	Beschlüsse und Wahlen	17
Vorstand		
Art. 29	Wahl und Wählbarkeit	17
Art. 30	Aufgaben	18
Art. 31	Kompetenzdelegation	18
Art. 32	Vorstandssitzungen	18
Revisions- resp. Prüfstelle		
Art. 33	Wahl	19
Art. 34	Aufgaben	19

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion		
Art. 35	Liquidation	20
Art. 36	Liquidationsüberschuss	20
Art. 37	Fusion	20
Bekanntmachungen		
Art. 38	Mitteilungen und Publikationsorgan	21
Art. 39	Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)	21

<p>1. Firma und Sitz</p> <p>Art. 1 Firma</p> <p>Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Linde“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.</p>	Firma
<p>Art. 2 Sitz</p> <p>Sitz der Genossenschaft ist Steckborn.</p>	Sitz
<p>2. Zweck, Mittel und Grundsätze</p> <p>Art. 3 Zweck und Mittel</p> <p>¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, Wohnraum zur Kostenmiete und Gewerberaum zu ortsüblichen Mieten zu beschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, in Steckborn Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für altersdurchmischtes Wohnen. Sie fördert das genossenschaftliche Zusammenleben.</p> <p>² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Erwerb von Bauland und Baurechten. b) Bau und Erwerb von Wohnhäusern und Gebäude mit gemischter Nutzung. 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) Eventuelle Beanspruchung von direkten oder indirekten Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen. f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume auf der Basis der Kostenmiete, wobei Gewerberäume zu ortsüblichen Mieten angeboten werden. g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen. <p>³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.</p>	<p>Zweck</p> <p>Mittel</p> <p>Gemeinnützigkeit</p>

<p>Art. 4 Grundsätze zur Vermietung</p> <p>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 direkter oder indirekter staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.</p> <p>² Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft in der Regel nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.</p> <p>³ Die Mietzinsen staatlich direkt oder indirekt 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 Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, 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.</p> <p>⁴ Die Wohnungsmieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p> <p>⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger schriftlicher 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. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>	<p>Vermietungsreglement</p> <p>Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz</p> <p>Mietzins</p> <p>Residenzpflicht</p> <p>Untervermietung</p>
--	---

<p>⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>	<p>Belegungsregeln</p>
<p>Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude</p> <p>¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude orientiert sich die Genossenschaft an den aktuellen energiepolitischen Zielsetzungen und die Vorgaben gemäss staatlichen Wohnbauförderprogrammen.</p> <p>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.</p> <p>³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen und bestmögliche direkte oder indirekte staatliche Förderung. 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen.</p>	<p>Ausrichtung</p> <p>Unterhalt</p> <p>Um- und Ersatzneubauten</p>
<p>Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen</p> <p>¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.</p> <p>² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten, soweit ein solcher Verkauf baurechtskonform ist.</p>	<p>Verkaufsverbot</p> <p>Ausnahmen</p>
<p>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</p> <p>Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft</p> <p>¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).</p>	<p>Voraussetzungen</p>

<p>² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.</p> <p>³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt, darf aber das gesetzliche Minimum nie unterschreiten.</p> <p>⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig.</p> <p>⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate.</p> <p>⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.</p>	<p>Ausländische Mitglieder</p> <p>Mitgliederzahl</p> <p>Beitrittsgesuch/ Vorstandsbeschluss</p> <p>Beginn</p> <p>Mitgliederregister</p>
<p>Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft</p> <p>¹ Die Mitgliedschaft erlischt</p> <p>a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.</p> <p>² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.</p>	<p>Gründe</p> <p>Rückzahlung Anteile</p>
<p>Art. 9 Austritt</p> <p>¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.</p> <p>² 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.</p> <p>³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.</p> <p>⁴ Der Austritt von Gründungsmitgliedern ist erstmals mit dem Bezug der ersten Siedlung möglich.</p>	<p>Kündigung des Mietvertrages</p> <p>Kündigungsfrist/ Zeitpunkt</p> <p>Einschränkung Austritt</p>

<p>Art. 10 Tod</p> <p>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 und das Erbe antritt.</p> <p>² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.</p>	<p>Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner</p> <p>Andere Personen</p>
<p>Art. 11 Ausschluss</p> <p>¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder insbesondere einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft. b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden. d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung. e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements. f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat. g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB). h) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR. i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist. 	<p>Gründe</p>

<p>² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 11 Abs. 1 Buchstabe g) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</p> <p>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 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.</p> <p>⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen und kann unabhängig vom Ausschluss ausgesprochen werden.</p>	<p>Mahnung</p> <p>Mitteilung/Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung</p> <p>Anrufung Richter</p> <p>Kündigung Mietvertrag</p>
<p>Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung, Partnerschafts- schutz, Auflösung der eingetragenen Partnerschaft</p> <p>¹ Weist das Gericht in einem (Ehe-)Schutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.</p> <p>² Weist das Gericht im Scheidungsurteil oder im Auflösungsentscheid die Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in oder dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu (Art. 121 ZGB, Art. 32 PartG), kann der Vorstand, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.</p>	<p>Eheschutz/ Ehetrennung</p> <p>Ehescheidung</p>

<p>³ Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement (Art. 4 Abs. 6) bleiben vorbehalten.</p> <p>⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.</p>	<p>Vermietungsrichtlinien</p> <p>Vermögensrechtliche Folgen</p>
<p>Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen</p> <p>¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen. Ebenso ist jede Übertragung von Genossenschaftsanteilen an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ausgeschlossen.</p> <p>² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.</p>	<p>Verpfändung/ Belastung</p> <p>Übertragung</p>
<p>Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder</p> <p>Die Mitglieder sind verpflichtet:</p> <p>a) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;</p> <p>b) Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken</p>	<p>Pflichten der Mitglieder</p>
<p>4. Finanzielle Bestimmungen</p> <p>Genossenschaftskapital</p> <p>Art. 15 Genossenschaftsanteile</p> <p>¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.</p>	<p>Genossenschaftsanteile</p>
<p>² Mitglieder, die Wohnungen der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.</p>	<p>Wohnungsanteile</p>

<p>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. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.</p> <p>⁴ Für Genossenschafts- und Wohnungsanteile werden Anteilscheine oder Zertifikate ausgegeben.</p>	<p>Gemeinsames Mietverhältnis</p> <p>Anteilscheine</p>
<p>Art. 16 Finanzierung der Wohnungsanteile.</p> <p>¹ Wohnungsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.</p> <p>² Mit Einverständnis des Vorstandes können Wohnungsanteile auch von Dritten finanziert werden.</p>	<p>Berufliche Vorsorge</p> <p>Dritte</p>
<p>Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile</p> <p>¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.</p> <p>² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.</p> <p>³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Zinssatz</p> <p>Dauer der Verzinsung</p>

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschafts- und Wohnungsanteile	
<p>¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschafts- und Wohnungsanteile.</p>	Grundsatz
<p>² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 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.</p>	Ausnahmen
<p>³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.</p>	Betrag
<p>⁴ Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.</p>	Fälligkeit
<p>⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschafts- und Wohnungsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschafts- und Wohnungsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.</p>	Vorzeitige Rückzahlung
<p>⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschafts- und Wohnungsanteilen zu verrechnen. Ein entsprechendes Verrechnungsrecht steht dem Mitglied selbst nicht zu.</p>	Verrechnung

<p>Haftung</p> <p>Art. 19 Haftung</p> <p>Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.</p>	<p>Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht</p>
<p>Rechnungswesen</p> <p>Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr</p> <p>¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.</p> <p>² Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.</p> <p>³ Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Geschäftsjahr</p> <p>Prüfung</p>
<p>Art. 21 Reservefonds</p> <p>¹ Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen.</p> <p>² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.</p> <p>³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Höhe der Einlage</p> <p>Beanspruchung</p>
<p>Art. 22 Weitere Fonds</p> <p>¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:</p> <p>a) Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsvertrag und zu Gunsten des Amortisationskontos zu belasten, welche mindestens den Erfordernissen gemäss Baurechtsvertrag und dem steuerbefreiten Maximalbetrag entsprechen.</p>	<p>Erneuerungsfonds/ Amortisationsfonds</p>

<p>b) Ein Heimfallfonds für die im Baurecht erstellten Bauten. Er ist nach Massgabe des Baurechtsvertrags zu äufnen, wenn die ordentliche Heimfallentschädigung quantitativ bereits im Voraus bestimmbar ist. Andernfalls sind die ordentlichen Abschreibungssätze der Steuerbehörden anwendbar.</p> <p>c) ein Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds dient dem Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten sowie der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.</p> <p>² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle überprüft.</p> <p>³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen, soweit die Einzahlung in den Erneuerungsfonds gemäss Baurechtsvertrag gesichert bleibt.</p>	<p>Heimfallfonds</p> <p>Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds</p> <p>Verwendung Fondsvermögen</p> <p>Weitere Fonds</p>
<p>Art. 23 Entschädigung der Organe</p> <p>¹ Die Mitglieder des Vorstandes sind grundsätzlich ehrenamtlich tätig. Sie haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, in dem für gemeinnützige Organisationen üblichen Rahmen, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.</p> <p>² Die Entschädigung der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.</p> <p>³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld in dem für gemeinnützige Organisationen üblichen Rahmen.</p> <p>⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.</p> <p>⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.</p> <p>⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen, die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.</p>	<p>Grundsätze</p> <p>Entschädigung Revisions- resp. Prüfstelle</p> <p>Entschädigung Kommissionen</p> <p>Ausschluss von Tantiemen</p> <p>Publikation Entschädigungen</p> <p>Auslagenersatz</p>

<p>5. Organisation</p> <p>Organe</p> <p>Art. 24 Überblick</p> <p>Die Organe der Genossenschaft sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Generalversammlung. b) Der Vorstand. c) Die Revisions- resp. Prüfstelle. 	<p>Übersicht</p>
<p>Generalversammlung</p> <p>Art. 25 Befugnisse</p> <p>¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Festsetzung und Abänderung der Statuten. b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des/der Präsidenten/in, und der Revisions- resp. Prüfstelle. 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 Baurechten. h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen. i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten. j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft. k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen. l) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2). m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden. 	<p>Befugnisse</p>
<p>² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der</p>	<p>Anträge auf Traktandierung</p>

<p>Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.</p> <p>³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.</p>	<p>Anträge innerhalb von Traktanden</p>
<p>Art. 26 Einberufung und Leitung</p> <p>¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.</p> <p>² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle 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 in- nert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.</p> <p>³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzu- legen.</p> <p>⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder ei- nem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vor- standes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.</p>	<p>Ordentliche Generalversammlung</p> <p>Ausserordentliche Generalversammlung</p> <p>Einberufung</p> <p>Leitung</p>
<p>Art. 27 Stimmrecht</p> <p>¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p> <p>² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.</p> <p>³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Vertretung</p> <p>Ausstand</p>

<p>Art. 28 Beschlüsse und Wahlen</p> <p>¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist.</p> <p>² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen.</p> <p>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. Stimm-enthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.</p> <p>⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgege-be-nen Stimmen notwendig.</p> <p>⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.</p> <p>⁶ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.</p>	<p>Beschlussfähigkeit</p> <p>Geheime Durchführung</p> <p>Beschlussfassung</p> <p>Qualifiziertes Mehr</p> <p>Vorbehalte</p> <p>Protokoll</p>
<p>Vorstand</p> <p>Art. 29 Wahl und Wählbarkeit</p> <p>¹ Der Vorstand besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.</p> <p>² Solange die Politische Gemeinde Steckborn die Genossenschaft mit Land im Baurecht oder finanziell unterstützt, hat sie das Recht, eine Person in den Vorstand zu beordern.</p> <p>³ Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossen-schaft stehen.</p> <p>⁴ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Abordnung Vorstandsmitglied</p> <p>Wählbarkeit</p> <p>Amtsdauer</p>

<p>Art. 30 Aufgaben</p> <p>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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.</p> <p>² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder.</p> <p>³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.</p>	<p>Kompetenzvermutung</p> <p>Geschäftsbericht</p> <p>Zeichnungsberechtigung</p>
<p>Art. 31 Kompetenzdelegation</p> <p>¹ 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.</p> <p>² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Organisationsreglement</p>
<p>Art. 32 Vorstandssitzungen</p> <p>¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p> <p>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.</p> <p>³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.</p>	<p>Einberufung</p> <p>Beschlussfassung</p> <p>Zirkulationsbeschluss</p>

<p>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.</p>	<p>Protokoll</p>
<p>Revisions- resp. Prüfstelle</p> <p>Art. 33 Wahl</p> <p>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 Jahr von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p> <p>² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; b) Sämtliche Genossenschafter zustimmen; c) Die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; d) Keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten. <p>³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.</p>	<p>Wahl</p> <p>Opting Out</p> <p>Prüferische Durchsicht</p>
<p>Art. 34 Aufgaben</p> <p>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.</p> <p>² Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).</p> <p>³ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.</p>	<p>Revisionsstelle</p> <p>Prüfstelle</p> <p>Revisions- resp. Prüfbericht</p>

<p>6. Schlussbestimmungen</p> <p>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</p> <p>Art. 35 Liquidation</p> <p>¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.</p> <p>² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.</p>	<p>Beschluss</p> <p>Durchführung</p>
<p>Art. 36 Liquidationsüberschuss</p> <p>¹ Solange die Politische Gemeinde Steckborn die Genossenschaft mit Land im Baurecht oder finanziell unterstützt, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft dieser auf deren Verlangen zu übertragen. Eine eventuelle Vergütung erfolgt gemäss den Regeln über den Baurechtsvertrag.</p> <p>² Bei einer Liquidation der Genossenschaft wird das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Politischen Gemeinde Steckborn für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.</p> <p>³ Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.</p>	<p>Liquidationsüberschuss</p> <p>Wohnbauförderung</p> <p>Abweichende Bestimmungen</p>
<p>Art. 37 Fusion</p> <p>¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.</p> <p>² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.</p>	<p>Beschluss</p> <p>Durchführung</p>
<p>Bekanntmachungen</p> <p>Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan</p>	

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.	Interne Mitteilungen
² Publikationsorgan der Genossenschaft ist der Bote vom Untersee und Rhein, soweit nicht eine Publikation in einem kantonalen oder eidgenössischen Publikationsmittel vorgeschrieben ist.	Publikationen
Art. 39 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).	Genehmigungsvorbehalt

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 7. Dezember 2015 angenommen worden.

1. Änderung ordentliche GV von 15.06.2017
2. Änderungen (Art.23 Abs1, Art.36 Abs.2 und Art.39) ordentliche GV vom 20.06.2019

Steckborn, 24.06.2019

Präsident:

Vize-Präsidentin:


.....
Gregor Rominger


.....
Judith Kern