

## Statuten

### 1. Name, Sitz, Ziel und Mittel

#### 1.1. Name, Sitz

Unter dem Namen Gesewo, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen, besteht eine gemeinnützige Genossenschaft mit Sitz in Winterthur.

#### 1.2. Ziel

- 1 Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.
- 2 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.
- 3 Die Genossenschaft strebt an:
  - a) lebendige und solidarische Hausgemeinschaften,
  - b) hohe Eigenverantwortung und Selbstbestimmung der Hausgemeinschaften,
  - c) einen tiefen Energieverbrauch,
  - d) eine geringe Umweltbelastung beim Bau und Betrieb,
  - e) ein gesundes Wohnklima,
  - f) den dauernden Spekulationsentzug ihrer Liegenschaften,
  - g) günstige Mieten,
  - h) langjährige Wohndauer in der Liegenschaft,
  - i) eine hohe Nutzungsdichte,
  - j) ein gutes Zusammenleben im Quartier.

#### 1.3. Mittel

Sie versucht, diese Ziele zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten,
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern,
- c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten,
- d) aktive Zusammenarbeit mit den Hausgemeinschaften,
- e) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die den Zielen der Genossenschaft entsprechen.

### 2. Allgemeine Grundsätze

#### 2.1. Neue Projekte

- 1 Die Genossenschaft realisiert neue Projekte oder Hauskäufe in der Regel nur, wenn die zukünftigen Mieterinnen und Mieter sich in einer Körperschaft konstituieren und persönlich bereit sind, wesentliche Verantwortung, finanzielles Engagement und Arbeit zu übernehmen.

- 2 Die Genossenschaft ermöglicht neuartige oder unkonventionelle gemeinschaftliche Wohnformen. Wo erwünscht fördert sie die Selbstversorgung mit Energie, Nahrungsmittel und Tierhaltung.

#### 2.2. Verkaufsverbot

- 1 Der Verkauf von Liegenschaften ist nur ausnahmsweise zulässig.
- 2 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerberin oder der Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert wird und sich zu deren Einhaltung verpflichtet.

#### 2.3. Selbstverwaltung

- 1 Die Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und Gewerberäumen in Liegenschaften der Genossenschaft regeln das Zusammenleben und die Verwaltung ihrer Liegenschaft weitgehend selbst und organisieren sich zu diesem Zweck in Hausgemeinschaften.
- 2 Die Genossenschaft überträgt den Hausgemeinschaften die Verwaltung ihrer Liegenschaften im Rahmen des Selbstverwaltungsvertrages.
- 3 Die Genossenschaft schliesst in der Regel mit jeder Hausgemeinschaft einen Selbstverwaltungsvertrag ab, welcher die Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft regelt.

#### 2.4. Mietzins

- 1 Die Genossenschaft legt die Mietzinsen nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete fest. Diese decken die Aufwendungen insbesondere für:
  - a) Zinsen,
  - b) Unterhalt und Erneuerung,
  - c) Abschreibungen,
  - d) Abgaben, Versicherungen und Steuern,
  - e) Verwaltung und Genossenschaftsführung,
  - f) Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz, von der Generalversammlung oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen Fonds.
- 2 Mit dem Mietzins erhebt die Genossenschaft Akonti für die Nebenkosten und genossenschaftliche Beiträge.

### 3. Mitgliedschaft

#### 3.1. Mitglieder

- 1 Mitglieder der Genossenschaft können natürliche und juristische Personen werden, die sich mit mindestens einem Anteilschein mit einem Nennwert von CHF 2'000.00 am Genossenschaftskapital beteiligen. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.
- 2 Alle Mieterinnen und Mieter müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Der Vorstand kann bei speziellen Objekten abweichende Regelungen beschliessen.
- 3 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig.
- 4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

- 5 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

### 3.2. Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren,
- b) den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben,
- c) nach Kräften in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

### 3.3. Ende der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a) Austritt,
- b) Ausschluss,
- c) Tod,
- d) Auflösung der Genossenschaft.

### 3.4. Austritt

- 1 Ein Austritt muss unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf das Ende des Geschäftsjahres schriftlich erklärt werden.
- 2 Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.
- 3 Ist das ausscheidende Mitglied Mieterin oder Mieter eines Genossenschaftsobjektes, so setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.

### 3.5. Ausschluss aus der Genossenschaft und Kündigung des Mietvertrages

- 1 Der Vorstand kann ein Mitglied in folgenden Fällen jederzeit ausschliessen:
  - a) wenn es trotz schriftlicher Mahnung und trotz erfolglosem Schlichtungsversuch seine statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen verletzt oder die Genossenschaft oder die Hausgemeinschaft schädigt oder gefährdet,
  - b) wenn das Mitglied derart gegen Bestimmungen eidgenössischer, kantonaler oder kommunaler Wohnbauförderung verstösst, dass diese die Kündigung des Mietverhältnisses verlangen,
  - c) bei Zahlungsverzug von 2 Monaten oder mehr trotz schriftlicher Mahnung (OR 257d),
  - d) wenn der Mietsache vorsätzlich schwerer Schaden zugefügt wird, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen (OR 257f, Abs. 4).
- 2 Der Vorstand kann Mietverträge jederzeit kündigen, wenn die Generalversammlung einen Beschluss über Umbau, Abbruch oder Verkauf der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- 3 Der Vorstand muss die betroffene Hausgemeinschaft vor einem Ausschluss oder einer Kündigung informieren.
- 4 Einem ausgeschlossenen Mitglied steht der Rekurs an die Generalversammlung zu.
- 5 Ein ausgeschlossenes Mitglied kann gemäss OR 846, Abs. 3, innert drei Monaten die Richterin oder den Richter anrufen.
- 6 Ein Rekursbegehren an die Generalversammlung gemäss Art. 3.6. Ziff. 3 oder eine Anrufung der erstinstanzlichen Richterin/des erstinstanzlichen Richters, gemäss Art. 3.6. Ziff. 4 der Statuten, haben für die Kündigung des Mietverhältnisses – abgesehen von der unten stehenden Ausnahme – aufschiebende Wirkung.  
Kommt der Vorstand zur Überzeugung, dass es im Interesse der Bewohnerschaft geboten

ist, kann er im Einzelfall einem allfälligen Rekurs bei Zustimmung der betreffenden Hausgemeinschaft die aufschiebende Wirkung entziehen.

Auch in den übrigen Fällen entfällt die aufschiebende Wirkung für einen allfälligen Weiterzug, sobald die erstinstanzliche RichterIn/der erstinstanzliche Richter einen Ausschluss bestätigt hat.

#### **4. Finanzielle Bestimmungen**

##### 4.1. Mittelbeschaffung

Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel für Liegenschaften insbesondere aus:

- a) Genossenschaftsanteilen,
- b) Pflichtdarlehen,
- c) Freien Darlehen,
- d) Beanspruchung von Förderinstrumenten,
- e) Hypotheken und Baukredite,
- f) Geschenken, Legaten, Förderbeiträgen und Zuwendungen.

##### 4.2. Genossenschaftsanteile

1 Die Genossenschaftsanteile müssen voll einbezahlt werden.

2 Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

##### 4.3. Pflichtdarlehen

1 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen der Genossenschaft Pflichtdarlehen zur Finanzierung der Immobilie gewähren.

2 Einzelheiten sind im Darlehensreglement geregelt.

3 Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Generalversammlung berechtigt, die Rückzahlung von Darlehen höchstens drei weitere Jahre hinauszuschieben.

##### 4.4. Freie Darlehen

1 Natürliche und juristische Personen können der Genossenschaft Darlehen zur Verfügung stellen.

2 Zur Finanzierung der Immobilie ist die Hausgemeinschaft verpflichtet, freie Darlehen zu beschaffen.

3 Einzelheiten sind im Darlehensreglement geregelt.

##### 4.5. Fonds

1 Die Genossenschaft unterhält einen Pflichtdarlehens-, einen Solidaritäts- und einen Innovations-Fonds. Gesuche an den Pflichtdarlehens- und an den Solidaritätsfonds werden durch die Solidaritätskommission behandelt und entschieden. Die Aufgaben und Befugnisse der Solidaritätskommission sind unter 5.12 Organe geregelt. Gesuche an den Innovationsfonds werden an den Vorstand eingereicht und je nach beantragter Summe dem zuständigen Organ zur Entscheidung vorgelegt.

2 Einzelheiten sind in den jeweiligen Reglementen geregelt.

3 Zur Äufnung der Fonds kann die Generalversammlung Beiträge der Mieterinnen und Mieter beschliessen.

#### 4.6. Verpfändung und Übertragung

Jede Verpfändung, sonstige Belastung oder die Übertragung von Genossenschaftsanteilen und Darlehen ist nicht zulässig.

#### 4.7. Rückzahlungen Genossenschaftsanteile

- 1 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ausscheidender Mitglieder erfolgt innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung nach ihrem Austritt.
- 2 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens jedoch aber zum Nennwert.
- 4 Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Generalversammlung berechtigt, die Rückzahlung höchstens drei weitere Jahre hinauszuschieben.

#### 4.8. Verrechnung von Forderungen

Die Genossenschaft ist berechtigt, ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehende Forderungen mit seinen Genossenschaftsanteilen und Darlehen zu verrechnen.

#### 4.9. Haftung der Mitglieder

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

#### 4.10. Entschädigung der Mitglieder

- 1 Den Mitgliedern der Organe und Kommissionen der Genossenschaft kann für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach dem Entschädigungsreglement.
- 2 Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaft oder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- 3 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

#### 4.11. Rechnungswesen

- 1 Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen.
- 2 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Artikel 957 bis 960e OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltenen Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

## 5. Organisation

### 5.1. Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Geschäftsprüfungskommission (GPK),
- d) die Revisionsstelle,
- e) der Häuserrat,
- f) die Schlichtungsstelle
- g) die Solidaritätskommission.

### 5.2. Generalversammlung

- 1 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.
- 2 Ihr stehen folgende Befugnisse zu:
  - a) Änderung und Ergänzung der Statuten der Genossenschaft,
  - b) Genehmigung des Jahresberichts des Vorstandes,
  - c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages,
  - d) Entgegennahme der Berichte der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle,
  - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes,
  - f) Wahl des Präsidiums und der übrigen Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission, der Revisionsstelle, der Schlichtungsstelle und der Solidaritätskommission,
  - g) Auflösung oder Fusion der Genossenschaft,
  - h) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, Hausvereinen oder des Häuserrats, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen,
  - i) Beschluss über alle weiteren Geschäfte, die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden,
  - j) Behandlung von Rekursen von ausgeschlossenen Mitgliedern und Beschluss über die Verzögerung der Rückzahlungen von Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen,
  - k) Beschlussfassung über die folgenden Reglemente:
    - Reglement über Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung,
    - Darlehensreglement,
    - Entschädigungsreglement,
    - Reglement über die Geschäftsprüfungskommission,
    - Reglemente über den Solidaritätsfonds, den Innovationsfonds und den Pflichtdarlehensfonds,
    - Schlichtungsreglement,
    - Reglement über die Selbstverwaltung,
  - l) Beschlüsse über Beiträge aus dem Innovationsfonds, welche die Kompetenz des Vorstandes gemäss Art. 5.8 Ziffer 1 lit. e) überschreiten,
  - m) Beschlussfassung über den Kauf von Liegenschaften sowie Realisierung von Projekten gemäss dem Reglement „Liegenschaftenkauf und Projektgenehmigung“,
  - n) Verkauf von Liegenschaften,
  - o) Gewähren von Baurechten.
- 3 Beschluss über Anträge von Mitgliedern und der Geschäftsprüfungskommission auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt und die dem Vorstand bis spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung schriftlich eingereicht wurden.

### 5.3. Stimmrecht

- 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Ein Mitglied kann höchstens ein weiteres Mitglied vertreten.
- 3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

### 5.4. Abstimmungen und Wahlen

- 1 Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann eine geheime Abstimmung beschliessen, wenn ein Drittel der Anwesenden dies verlangt.
- 2 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 3 Für Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Vorbehalten bleibt die Änderung von Statutenbestimmungen mit einem höheren Quorum. In diesem Fall muss das in der zu ändernden Statutenbestimmung vorgesehene Quorum erfüllt werden. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. D Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
- 4 Für Auflösung, Fusion der Genossenschaft oder Verkauf von Liegenschaften ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 5 Die Mitglieder des Vorstandes, die Geschäftsprüfungskommission, die Revisionsstelle, die Schlichtungsstelle sowie die Solidaritätskommission werden jeweils für ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Für den Vorstand gilt eine Amtszeitbeschränkung von 10 Jahren.
- 6 Über Beschlüsse und Wahlresultate wird Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin/vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

### 5.5. Einberufung, Beschlussfähigkeit und Leitung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt. Der Termin wird spätestens 90 Tage im Voraus bekannt gegeben.
- 2 Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.
- 3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn diese traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.
- 4 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 5 Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, bestimmt die Versammlung den Tagesvorsitz.

## 5.6. Ausserordentliche Generalversammlung

- 1 Eine ausserordentliche Generalversammlung wird einberufen, sofern diese:
  - a) von einer vorangegangenen Generalversammlung, vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder von der Geschäftsprüfungskommission verlangt wird,
  - b) von zwei Hausgemeinschaften oder einem Zehntel aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird.
- 2 Die ausserordentliche Generalversammlung hat innert 60 Tagen nach Eingang des Begehrens stattzufinden. Der geplante Termin muss spätestens 20 Tage im Voraus bekannt gegeben werden.

## 5.7. Vorstand

- 1 Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf Mitgliedern. Die Präsidentin/der Präsident oder das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.  
Die Mehrheit der Mitglieder des Vorstandes sollten Mieterinnen oder Mieter in Gesewo-Häusern sein.
- 2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

## 5.8. Befugnisse des Vorstandes

- 1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für die Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind, insbesondere:
  - a) Mieten und Mietverträge,
  - b) Selbstverwaltungsverträge und Genehmigung der Statuten der Hausgemeinschaften,
  - c) Reglemente, Statuten, Pflichtenhefte und Richtlinien der Genossenschaft, soweit diese nicht in der Befugnis der Generalversammlung sind,
  - d) Unterhaltsbeiträge für die Hausgemeinschaften,
  - e) Vergabe von Beiträgen aus dem Innovationsfonds bis zu einer Gesamtsumme von CHF 10'000.00 jährlich,
  - f) Aufnahme von Mitgliedern.
- 2 Die Vorstandsmitglieder sind zu zweien kollektiv zeichnungsberechtigt.
- 3 Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Aufgaben an natürliche oder juristische Personen zu übertragen.

## 5.9. Beschlussfähigkeit

- 1 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst. Stimmenthaltungen werden nicht mitgezählt.
- 2 Bei Liegenschaftskäufen ist das Einfache Mehr aller Vorstandsmitglieder erforderlich.



#### 5.10. Revisionsstelle

- 1 Die Generalversammlung wählt jeweils auf eine Amtsdauer von einem Jahr eine Revisionsstelle, bestehend aus einer zugelassenen Revisorin bez. einem zugelassenen Revisor oder einer zugelassenen Revisionsunternehmung gemäss Art. 5f RAG.
- 2 Die Revisionsstelle muss unabhängig sein. Das Mitwirken bei der Buchführung und das Erbringen anderer Dienstleistungen für die zu prüfende Gesellschaft sind ausdrücklich untersagt.
- 3 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729a OR durch.
- 4 Die Revisionsstelle legt rechtzeitig einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor.
- 5 Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
- 6 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede wesentliche von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

#### 5.11. Geschäftsprüfungskommission

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern, die Hausgemeinschaften sollen angemessen vertreten sein. Sie kontrolliert die Tätigkeit des Vorstandes und der Hausvereine auf Einhaltung der Statuten und der Reglemente sowie der Beschlüsse der Generalversammlung. Die Geschäftsprüfungskommission erstattet an der ordentlichen Generalversammlung Bericht.

#### 5.12. Häuserrat

- 1 Jeder Hausverein delegiert eine Vertreterin oder einen Vertreter in den Häuserrat.
- 2 Der Häuserrat konstituiert sich selbst.
- 3 Die Befugnisse des Häuserrats sind:
  - a) Antragstellung an die Generalversammlung
  - b) Stellungnahmen zu allen Geschäften der Generalversammlung
  - c) Stellungnahme zum Budgetentwurf des Vorstandes
  - d) Stellungnahme zu strategischen Geschäften
- 4 Zu wichtigen Geschäften holen die Mitglieder des Häuserrats die Meinung ihres Hausvereins ein.

#### 5.13. Schlichtungsstelle

- 1 Bei Streitigkeiten zwischen
  - a) den Hausvereinen und dem Vorstand oder der Geschäftsstelle
  - b) Genossenschafterinnen/ Genossenschafter und dem Vorstand oder der Geschäftsstelle
  - c) der Geschäftsstelle und dem Vorstandist vor Beschreiten des Rechtsweges ein Schlichtungsverfahren durchzuführen.
- 2 Das Schlichtungsverfahren wird in einem Schlichtungsreglement geregelt.
- 3 Die Schlichtungsstelle erstattet an der ordentlichen Generalversammlung Bericht.

#### **5.14. Solidaritätskommission**

Die Solidaritätskommission besteht aus einem Vorstandsmitglied und zwei, wenn möglich fachlich ausgewiesenen Mitgliedern, die nicht in einem Haus der Gesewo wohnen und von der Generalversammlung der Gesewo gewählt werden. Die Solidaritätskommission konstituiert sich selbst. Die Amtsdauer ist auf zehn Jahre beschränkt. Die Solidaritätskommission ist zuständig für den Vollzug der Reglemente des Pflichtdarlehens- und des Solidaritätsfonds, insbesondere die Behandlung und den Entscheid über die Gesuche. Der Entscheid der Solidaritätskommission ist abschliessend und kann nicht angefochten werden. Der Vorstand hat gegenüber der Solidaritätskommission keine Weisungsbefugnis. Die Solidaritätskommission informiert die Genossenschaft an der Generalversammlung über die Verwendung der Gelder. Die Arbeit wird gemäss dem Entschädigungsreglement entschädigt. Die Solidaritätskommission beauftragt die Geschäftsstelle mit der Vorbereitung und der Ausführung ihrer Geschäfte und der Protokollführung. Die Mitglieder der Solidaritätskommission und der Geschäftsstelle unterstehen der Schweigepflicht.

### **6. Die Hausgemeinschaft**

#### **6.1. Mitgliedschaft**

- 1 Die Hausgemeinschaft umfasst alle Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Gewerberäumen.
- 2 Über die Mitgliedschaft von Untermieterinnen und Untermietern in der Hausgemeinschaft entscheidet diese selbst.
- 3 Eine allfällige Unterteilung einer grösseren Überbauung in mehrere Hausgemeinschaften ist möglich.

#### **6.2. Organisation**

- 1 Die Hausgemeinschaft organisiert sich als Verein oder als andere juristische Person und sie hält ihre Organisationsform und Grundsätze in Statuten schriftlich fest.
- 2 Zur Wahrung der Interessen der Genossenschaft müssen die Statuten sowie Statutenänderungen dem Vorstand der Genossenschaft zur Genehmigung vorgelegt werden.
- 3 Anträge an die Generalversammlung der Gesewo müssen von der Mitgliederversammlung des Hausvereins beschlossen werden.

#### **6.3. Haftung**

Die Mitglieder der Hausgemeinschaft haften gegenüber der Genossenschaft im Umfang des einbezahlten Genossenschaftsanteils. Im Übrigen haftet die Hausgemeinschaft gegenüber ihren Gläubigern nur mit ihrem Vermögen.

#### **6.4. Selbstverwaltung**

- 1 Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Angelegenheiten, in der für die jeweilige Gemeinschaft bestmöglichen Weise und unter Wahrung der Interessen der Genossenschaft, zu regeln.
- 2 Die Mieter-Selbstverwaltung umfasst mindestens:
  - a) Vorschlagsrecht für Neu-Mieterinnen und –Mieter,
  - b) Hauswartung und Unterhalt,
  - c) die Pflege des Einvernehmens im Hause, mit der Genossenschaft und mit der Nachbarschaft.

- 3 Ausgenommen sind insbesondere der Abschluss von Mietverträgen sowie das Inkasso von Mietzinsen und Nebenkosten.

#### 6.5. Rechte und Pflichten

- 1 Die Hausgemeinschaft hat das Recht und die Pflicht, bei der Planung und Durchführung von baulichen Massnahmen mitzuwirken. Erneuerungen oder wertvermehrende Massnahmen und/oder Renovationen, welche aus baulicher, finanzieller, sozialer und/oder ökologischer Sicht dringend und wichtig sind, kann die Genossenschaft auch gegen den Willen der Hausgemeinschaft beschliessen und durchführen.
- 2 Die Hausgemeinschaft legt das Jahresbudget und die Jahresrechnung der Genossenschaft zur Genehmigung vor.

#### 6.6. Vermietung

- 1 Die Vermietung der Wohnungen und der anderen Mietobjekte erfolgt auf Antrag der Hausgemeinschaft durch die Genossenschaft.
- 2 Die Hausgemeinschaft berücksichtigt bei der Auswahl der Mieterinnen und Mieter insbesondere die folgenden Kriterien:
  - a) Integrationswille in die Hausgemeinschaft,
  - b) Belegung,
  - c) persönliche finanzielle Möglichkeiten,
  - d) Dringlichkeit des Wohnungswechsels,
  - e) Erfüllen der Subventionsbedingungen,
  - f) Dauer der Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

### 7. Schlussbestimmungen

#### 7.1. Auflösung durch Liquidation

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2 Im Falle einer Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven höchstens zum Nennwert ausbezahlt.
- 3 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatorinnen oder Liquidatoren beauftragt.
- 4 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer Wohnbaugenossenschaft oder einem Wohnbaugenossenschaftsverband mit ähnlichen Zielsetzungen zur Verfügung gestellt.

#### 7.2. Auflösung durch Fusion

- 1 Die Generalversammlung kann die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes der Genossenschaft.

#### 7.3. Mitteilungen, Publikationen

- 1 Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen in schriftlicher Form oder mit Einverständnis des betreffenden Mitglieds, auf elektronischem Weg.
- 2 Publikationsorgan für Bekanntmachungen an Dritte, falls gesetzlich vorgeschrieben, ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
- 3 Die Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Letzte Änderungen am 10. Juni 2021 von der Generalversammlung genehmigt.