



## NAME, ZWECK

### NAME, SITZ

- 1.1 | Unter dem Namen Genossenschaft Wogeno Aargau besteht mit Sitz und Gerichtsstand in Ennetbaden AG eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR

### ZWECK

- 1.2 | Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern in gemeinsamer Selbsthilfe durch Finanzierung und Kauf preiswerte Liegenschaften zu erhalten und diese der Spekulation zu entziehen. Durch die Realisierung von Neubauten werden, im Rahmen einer langfristigen Wirtschaftlichkeit, alternative Wohn- und Arbeitsmodelle gefördert.
- 1.3 | Der Mietzins in, mit Bundesgeldern mitsubventionierten Liegenschaften, richtet sich nach den entsprechenden Gesetzen und Verordnungen. Im übrigen werden die Mietzinse nach den Grundsätzen der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht insbesondere den Aufwendungen der Genossenschaft Wogeno Aargau für Zinsen, Reparaturen und Unterhalt, Abgaben und Versicherungen, Steuern, Verwaltungskosten, Rückstellungen und Einlagen in die, vom Gesetz vorgeschriebenen oder von der Generalversammlung beschlossenen Fonds. Einzelheiten regelt der Vorstand im Finanzreglement.
- 1.4 | Die Genossenschaft kann die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

### RESIDENZPFLICHT

- 1.5 | Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

# MITGLIEDSCHAFT

## GRUNDSATZ

- 2.1 | Mitglieder können natürliche und juristische Personen werden, welche die Statuten anerkennen. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Das Mitgliederregister steht allen Mitgliedern offen.

## MITGLIEDERZAHL

- 2.2 | Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

## MITGLIEDERANTEIL

- 2.3 | Voraussetzung für die Aufnahme in die Genossenschaft ist ein auf seinen Namen lautender Mitgliederanteil von Fr. 2'000.–

## ERLÖSCHEN DER MITGLIEDSCHAFT

- 2.4 | Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod des Mitglieds; bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

## AUSTRITT

- 2.5 | Der Austritt muss schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres erklärt werden. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch auf einen früheren Zeitpunkt bewilligen.
- 2.6 | Bei Mitgliedern, die gleichzeitig Mieterinnen/Mieter in einer Liegenschaft sind, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

## AUSSCHLUSS

- 2.7 | Ein Mitglied kann vom Vorstand ausgeschlossen werden, wenn es die statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen grob verletzt oder die Genossenschaft schädigt oder gefährdet oder die Subventionsbestimmungen verletzt.

## REKURS

- 2.8 | Gegen die Beschlüsse des Vorstandes, beziehungsweise gegen Aufnahme oder Ausschluss, kann an die GV rekuriert werden. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietverhältnisses.

# STRUKTUR

## ORGANE

- 3.1 | Die Organe sind:
- Die Generalversammlung (GV)
  - Der Vorstand
  - Die Revisionstelle
  - Die Hausgemeinschaft(en)

## DIE GENERALVERSAMMLUNG

- 3.2 | Die Rolle der GV ist
- Meinungsbildung
  - Festlegung der Grundsätze und der Strategie
  - Festlegung von wichtigsten Strukturen und Prozessen
  - Genehmigung der Reglemente als Ganzes

## AUFGABEN UND KOMPETENZEN DER GV

- 3.3 | Die Aufgaben und Kompetenzen der GV sind:
- Festsetzung /Änderung der Statuten
  - Abnahme des Jahresberichts, der Rechnung und Bilanz
  - Entgegennahme des Revisionsberichts
  - Entlastung des Vorstandes
  - Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
  - Beschlussfassung über Auflösung und Fusion der Genossenschaft
  - Wahl und Abberufung des Vorstandes, der Revisionstelle und der Verwaltung
  - Verkauf von Liegenschaften
  - Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
  - Beschlussfassung über den Rückbau von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten

## ANTRÄGE DER MITGLIEDER

- 3.4 | Anträge der Mitglieder müssen spätestens 60 Tage vor der GV beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Diese sind zu traktandieren.

## ZEITRAUM DER GV

- 3.5 | Die GV wird in der ersten Hälfte des Kalenderjahres einberufen.

## ABSTIMMUNG

- 3.6 | Die GV beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann geheime Abstimmung beschliessen. Sie wählt und beschliesst, soweit das Gesetz oder

die Statuten nichts anderes vorsehen, mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten das relative Mehr. Stimmenthaltung und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Vorbehalten bleibt Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG. Für Statutenänderungen, sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft, ist die Zustimmung von 2/3 der abgegebenen Stimmen notwendig.

#### AUSSERORDENTLICHE GV

- 3.7 Eine ausserordentliche GV kann einberufen werden durch
- Den Vorstand
  - Die Revisionstelle
  - Mindestens 10% der Mitglieder

#### JAHRESRECHNUNG

- 3.8 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.

#### DER VORSTAND

- 4.1 Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Mitgliedern. Er konstituiert sich selbst. Er ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte, mindestens aber 3 anwesend sind.

#### ROLLE

- 4.2 Der Vorstand ist für die Umsetzung der Strategie sowie das operative Geschäft zuständig

#### KOMPETENZEN

- 4.3 Er ist zuständig für den Kauf von Liegenschaften und für alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz und Statuten anderen Organen vorbehalten sind. Er kann seine Befugnisse an Dritte übertragen (Geschäftsführung, Ausschüsse usw.) Der Vorstand zeichnet nur kollektiv zu zweien.

#### INFORMATION

- 4.4 Auf Verlangen eines Mitgliedes ist der Vorstand verpflichtet, Fragen zu beantworten und die Gründe für seine Entscheidungen mündlich zu erläutern.

#### ENTSCHÄDIGUNG

- 4.5 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 selber festgelegt wird. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

## DIE REVISIONSTELLE

- 5.1 Die Revisionsstelle prüft das Rechnungswesen nach den gesetzlichen Vorschriften.
- 5.2 Die Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr.
- 5.3 Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

## HAUSGEMEINSCHAFT

- 6.1 Die Häuser formieren sich in Hausgemeinschaften, welche sich selber strukturieren, einen Ansprechpartner für den Vorstand bestimmen und das Zusammenwohnen regeln.

## MIETVERTRÄGE

- 6.2 Die Mieterinnen und Mieter schliessen mit der Genossenschaft Wogeno Aargau Wohnungsmietverträge ab. Mit Hausgemeinschaften, die sich selber verwalten möchten, schliesst die Genossenschaft Wogeno Aargau einen Hausverwaltungsvertrag ab. Über bevorstehende Veränderungen in der Finanzierungsstruktur der Liegenschaften werden die betroffenen Mitglieder informiert.

## WOHNUNGSZUTEILUNG

- 6.3 Die Wohnungszuteilung erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Hausgemeinschaft und Verwaltung. Wer eine Wohnung der Genossenschaft Wogeno Aargau mietet, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden.  
Wichtigste Kriterien sind
  - Mitgliedschaft zur Genossenschaft oder andern Wogenos
  - Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft
  - Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen

## MINDESTBELEGUNG

- 6.3 Die Mindestbelegung der Wohnungen wird durch den Vorstand pro Liegenschaft festgelegt. In der Regel gilt Anzahl Personen plus ein Zimmer. Der Vorstand erlässt Belegungsvorschriften für jede Liegenschaft.

## MITTELBESCHAFFUNG

- 7.1 Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus:
  - Genossenschaftskapital
  - Mitgliederanteile (siehe Mitglieder)
  - Wohnungsanteile
  - Darlehen
  - Subventionen
  - Den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder

## MITGLIEDERANTEILE

- 7.2 | Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe
1. der gezeichneten Mitgliederanteile mit einer Stückelung von Fr. 2'000.–
  2. der Wohnungsanteile mit einem Nennwert von Fr. 500.–, welche Mieterinnen und Mieter zusätzlich zum Mitgliederanteil nach Massgabe der beanspruchten Räume zu übernehmen haben (jedoch max. 20% des Anlagewertes der betreffenden Räume).
- Die Wohnungsanteile müssen voll einbezahlt werden und werden verzinst

## WOHNUNGSANTEILE

- 7.3 | Die Wohnungsanteile werden verzinst, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Im Rahmen von Art. 859 Absatz 3 OR und den Vorschriften der Subventionsgeber dürfen die Genossenschaftsanteile indessen höchstens zum, für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

## SOLIDARITÄTSFOND

- 7.4 | Der Solidaritätsfond dient hauptsächlich dazu, Mietzinse nach dem Erwerb von Liegenschaften oder grösseren Sanierungen zu verbilligen, Mietzinsausfälle bei Leerständen auszugleichen und Einzelpersonen in schwierigen finanziellen Situationen zu unterstützen. Zahlungen aus den Solidaritätsfond müssen befristet werden. Der Solidaritätsfond wird durch die, von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeiträge der Mitglieder in der Höhe von max. Fr. -.50 pro m<sup>2</sup> und Monat der von ihnen gemieteten Nettowohn- und Gewerberaumfläche und ev. anderen Zuwendungen gespeist. Er wird vom Vorstand verwaltet und in der Jahresrechnung separat ausgewiesen. Über die Verwendung orientiert der Vorstand im Rahmen des Jahresberichtes.

## HAFTUNG

- 7.5 | Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

## RÜCKZAHLUNG

- 7.6 | Die Rückzahlung der Wohnungsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert innert Monatsfrist nach Genehmigung der Rechnung durch die Generalversammlung. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand. Falls es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung höchstens drei Jahre hinauszuschieben.

## VERRECHNUNG VON FORDERUNGEN

- 7.7 | Die Forderungen der Genossenschaft gegenüber dem ausscheidenden Mitglied können mit dessen Guthaben auf Rückzahlung der Anteilscheine verrechnet werden.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### STATUTENÄNDERUNG

- 8.1 | Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen müssen den Mitgliedern in ihrem genauen Wortlaut spätestens 14 Tage vor der GV bekannt sein.

### AUFLÖSUNG

- 8.2 | Die Auflösung oder Liquidation kann nur mit Zustimmung von mind. 4/5 der abgegebene Stimmen beschlossen werden. Im Falle einer Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven höchstens zum Nennwert ausbezahlt. Ein allfälliger Überschuss fällt einer Körperschaft mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung zu.

### PRÜFUNG

- 8.3 | Statutenänderungen müssen, solange Unterstützungsleistungen des Bundes bezogen werden, vorgängig dem BWO zur Genehmigung unterbreitet werden.

### MITTEILUNGEN

- 8.4 | Mitteilungen an die Mitglieder der Genossenschaft erfolgen schriftlich oder per Zirkular. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Beschluss der Statuten an der GV vom 28. Juni 2018

Der Vorstand