

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger. Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

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

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz

³ Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Die Mietzinse für freitragende Wohnungen und für Gewerberäume müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals (ausser des Genossenschaftskapitals gem. Art. 14), 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 decken. Mietzins

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, in den von ihnen gemieteten Wohnungen selbst zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder Wochenaufenthalt zu haben. Residenzpflicht

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft 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 Belegungsvorschriften 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 Belegungsvorschriften umgangen werden. Untervermietung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Für subventionierte Wohnungen gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Bei Neuvermietungen im Unterbelegung

freitragenden Wohnungsbau müssen in Wohnungen mit bis zu 3 ½ Zimmern mind. 1 Person, in solchen mit 4 - 4 ½ Zimmern mind. 3 Personen und in solchen mit 5 - 5 ½ Zimmern mind. 4 Personen wohnen. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Ist die Wohnung während zwei Jahren unterbelegt, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen, selbst wenn die Genossenschaft keine kleinere Wohnung anbieten konnte.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hindernisfreies Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

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. Unterhalt

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese die Anforderungen von Art. 4 Abs. 6 der Statuten erfüllen. Um- und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über eine Veräusserung und deren Modalitäten. Ausnahmen

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.