

Gültig ab:	1.7.2024
Genehmigt:	Generalversammlung
Verwendung:	öffentlich

# Reglement über die Genossenschaftsanteile

## Einleitung

Gestützt auf Art. 7 bis 18 der Statuten der GISA sowie Art. 30c Abs. 3 und 82 des Bundesgesetzes vom 25. Januar 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), Art. 16 der Verordnung über die Wohnbauförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) vom 3.10.94 erlässt die Baugenossenschaft GISA das nachfolgende Reglement:

## Art. 1 Zweck

Dieses Reglement regelt den Rahmen, in welchem Genossenschaftsmitglieder Anteile am Genossenschaftskapital der GISA übernehmen müssen und können.

Die GISA finanziert ihre Geschäftstätigkeit aus Eigen- und Fremdkapital sowie mit Schenkungen, Legaten und privaten Darlehen. Das Eigenkapital setzt sich aus Genossenschaftskapital, und das Fremdkapital aus Hypotheken, Förderungskrediten und Darlehenskassengeldern zusammen.

Um die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft GISA nachhaltig und sicher zu finanzieren, soll längerfristig das Genossenschaftskapital einen angemessenen Anteil der Bilanzsumme ausmachen.

## Art. 2 Kategorien

Das Anteilkapital wird in zwei Kategorien eingeteilt:

- I. Mitgliederanteil
- II. Wohnungs- und Gewerbeanteile

## Art. 3 Einzahlungen

Bezüglich Einzahlungen gelten folgende Bedingungen:

- 3.1 Einlagen können durch Einzahlungen von einem Schweizer Konto auf das Konto der Baugenossenschaft GISA geleistet werden.
- 3.2 Es besteht kein Bargeldverkehr.
- 3.3 Die Zahlungseingänge werden von der Baugenossenschaft GISA schriftlich bestätigt.
- 3.4 Allfällige Bank- und Postgebühren gehen zu Lasten der Kontoinhaber/innen.

## Art. 4 Verzinsung, Auflösung Ehe und Partnerschaft etc.

Die Verzinsung richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

Bei Eheschutz, Ehescheidung, Auflösung der eingetragenen Partnerschaft sowie bei Ehetrennung kommen die Regeln gemäss Art. 12 der Statuten zur Anwendung.

## **Teil I Mitgliederanteile**

Dies sind die Anteile, die für eine Mitgliedschaft übernommen werden müssen.  
Die Mitgliedschaft ist nicht automatisch mit einem Anrecht auf eine Wohnung verbunden.

### **Art. 5 Erwerb Mitgliedschaft**

Volljährige Mitarbeiter:innen, Vorstandsmitglieder und Partner:innen von Mitgliedern mit Wohnungsanteilen können die Mitgliedschaft erwerben.

Das Kapital beträgt CHF 100 und wird nicht verzinst.

Zusätzlich wird eine einmalige Aufnahmegebühr von CHF 100 verrechnet (Statuten, Art. 7.1).

## **Teil II Wohnungs- und Gewerbeanteile**

Dies sind Anteile, die bei Abschluss eines Mietvertrages für eine Wohnung oder Gewerbe-  
flächen übernommen werden müssen.

### **Art. 6 Zeitpunkt der Bezahlung**

Das Anteilkapital muss zu Beginn des Mietverhältnisses vollständig einbezahlt werden.

### **Art. 7 Splitting**

Mieten mehrere Genossenschaftsmitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossen-  
schaft, werden die Wohnungs- oder Gewerbeanteile auf denjenigen Namen entgegen-  
genommen, welcher auf dem Mietvertrag als erstgenannte Person aufgeführt ist  
(Statuten, Art. 15.3).

### **Art. 8 Anzahl zu übernehmende Wohnungs-/Gewerbeanteile**

Die Anzahl Wohnungs-/Gewerbeanteile, welche bei der Miete übernommen werden  
müssen, werden unter Berücksichtigung der Statuten, Art. 15.2 im Vermietungsreglement  
Art. 8 festgelegt.

### **Art. 9 Folgen des Zahlungsverzugs / Ausschluss**

Ein Genossenschaftsmitglied ist statutarisch dazu verpflichtet, Anteile am Genossen-  
schaftskapital zu übernehmen (Statuten, Art. 7.1, 15.1 und 15.2).

Kommt das Genossenschaftsmitglied dieser Pflicht nicht nach, fordert die Genossenschaft  
mit eingeschriebenem Brief nach Artikel 867 Absatz 2 OR die Bezahlung der Schuld und  
setzt eine Frist von 30 Tagen an.

Wird der ersten Mahnung keine Folge geleistet, erfolgt eine zweite Zahlungsaufforderung.  
Darin wird der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung der Wohnung  
angedroht. Diese Aufforderung erfolgt ebenfalls mit eingeschriebenem Brief und unter

Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen. Kommt das Mitglied auch dieser zweiten Mahnung nicht nach, kann der Vorstand den sofortigen Genossenschaftsausschluss und die Wohnungskündigung nach Artikel 867 Absatz 3 OR aussprechen.

### **Art. 10 Rückzahlung Wohnungs-/Gewerbeanteile**

Die Rückzahlung erfolgt auf ein Schweizer Konto, welches auf das jeweilige Mitglied lautet.

Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung erfolgen innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. (Statuten, Art. 18.4)

In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren. (Statuten, Art. 18.5)

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem austretenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. (Statuten, Art. 18.6)

Für die Finanzierung aus der beruflichen Vorsorge gilt für die Rückzahlung Art. 12.

### **Art. 11 Ratenzahlung**

Auf einen begründeten Antrag hin kann mit der Geschäftsstelle eine Ratenzahlung vereinbart werden (Statuten, Art. 15.1). Die Mindestzahlung zu Beginn des Mietverhältnisses beträgt CHF 5'000. Der Restbetrag muss innerhalb von 12 Monaten ab Mietbeginn beglichen sein.

Die Bewilligungen für die Bezahlung der Genossenschaftsanteile in Raten delegiert der Vorstand an die Geschäftsführung (Statuten, Art. 15.1). Die Geschäftsstelle legt die notwendigen Kriterien fest, mindestens die Offenlegung der aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

Im Falle einer Ratenzahlung der Wohnungsanteile beginnt die Mitgliedschaft erst nach Zahlung der ersten Rate. Kommt das Mitglied mit einer Rate um mehr als 30 Tage in Verzug, so wird der ganze Restbetrag zur Zahlung fällig. Das Verfahren richtet sich in diesem Fall nach OR Art. 867, Abs. 3.

Für die Ratenzahlung wird eine einmalige Umtriebsentschädigung von CHF 50 erhoben, die mit der ersten Rate zu bezahlen ist.

## **Art. 12 Bezahlung aus Mitteln der beruflichen Vorsorge**

### **Art. 12.1 Grundsatz**

Die von den Mitgliedern zu zeichnenden Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt werden (Statuten, Art. 16.1).

Die Baugenossenschaft GISA sorgt für eine beförderliche und einfache Erledigung der erforderlichen Formalitäten.

### **Art. 12.2 Information**

Das versicherte Mitglied soll sich vorgängig bei seiner Vorsorgeeinrichtung über die Folgen eines Vorbezugs informieren, insbesondere bezüglich der zulässigen Höhe der Kapitalleistung, des Ausmasses der dadurch verursachten Rentenkürzungen und der Besteuerung der Kapitalleistung.

### **Art. 12.3 Gesuch**

Ein entsprechendes Gesuch ist durch das Mitglied direkt an die Vorsorgeeinrichtung zu senden, unter Beilage folgender Unterlagen:

- Statuten
- vorliegendes Reglement
- Bestätigung der Baugenossenschaft GISA über die Höhe des durch den Gesuchsteller zu zeichnenden Anteilscheinkapitals; diese ist bei der Verwaltung einzuholen
- unterzeichneter Mietvertrag

Ist das Mitglied verheiratet, muss auch der Ehepartner/die Ehepartnerin das Gesuch mitunterzeichnen.

### **Art. 12.4 Hinterlegung**

Der Betrag wird von der Vorsorgeeinrichtung direkt der Baugenossenschaft GISA überwiesen. Diese stellt den Anteilschein direkt der Vorsorgeeinrichtung zur Hinterlegung zu (Art. 16 Abs. 3 WEFV).

### **Art. 12.5 Depot**

Werden Genossenschaftsanteile mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt, so ist das Mitglied verpflichtet, ein Mietzinsdepot von drei Nettomonatsmieten als Sicherheit zu leisten.

Diese Sicherheit wird auf ein Sparkonto/Mietkautionkonto, das auf den Namen des/der Mieter/in lautet, einbezahlt. Für die Rückzahlung gilt Art. 257 e OR.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Sicherheit auch durch die Bürgschaft einer Drittperson geleistet werden.

Die Verrechnung von Forderungen der Genossenschaft mit Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge bezahlt wurden, ist ausgeschlossen.

**Art. 12.6 Rückzahlung der Mittel aus der beruflichen Vorsorge**

Bei Beendigung des Mietvertrages sind die für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen einbezahlten Vorsorgegelder entweder einer anderen Wohnbaugenossenschaft oder einem anderen Wohnbauträger, von dem das austretende Mitglied eine Wohnung selbst benutzt, oder einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge zu überweisen.

Über die Kündigung des Mietverhältnisses hat die Baugenossenschaft GISA die Vorsorgeeinrichtung zu informieren.

**Art. 13 Bezahlung aus Ergänzungsleistungen**

AHV- und IV-Bezügerinnen und -Bezüger, die Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben, können bei der Wohngemeinde ein Gesuch um ganze oder teilweise Übernahme der Kosten für die Genossenschaftsanteile stellen.

**Art. 14 Verpfändung**

Die Genossenschaftsanteile können nicht verpfändet werden. (Statuten, Art. 13.1).

**Art. 15 Regelung Wohnungsanteile für die bei Inkrafttreten des Reglements bestehenden Mietverhältnisse (Übergangsregelung)**

Dieses Reglement gilt mit Ausnahme von Art. 8 per sofort auch für bestehende Mitglieder. Mitglieder in bestehenden Mietverhältnissen können die Anzahl ihrer Wohnungsanteile jederzeit freiwillig an die in Art. 8 genannte Anzahl anpassen.

Bei einem Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft sind Mitglieder in bestehenden Mietverhältnissen verpflichtet, die Wohnungsanteile an die in Art. 8 genannte Anzahl anzupassen

**Art. 16 Inkrafttreten**

Dieses Reglement wurde durch die Generalversammlung vom 6. Juni 2024 genehmigt und tritt am 01. Juli 2024 in Kraft. Gleichzeitig wird das Reglement über die Bezahlung von Anteilscheinen aus Mitteln der beruflichen Vorsorge für ungültig erklärt.