



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIA ZUG

# EINLADUNG



# VORSTAND UND REVISIONSSTELLE

## VORSTAND

Niederberger Peter  
Präsident

Weissmann Melissa  
Vizepräsidentin

Huwyl Thomas  
Leiter Finanzen

Lötscher Walter  
Leiter Projekte

Iten Ernst  
Verwalter

Müller Peter  
Verwalter

## REVISIONSSTELLE

Zensor Revisions AG  
Chamerstrasse 172, 6300 Zug

## GESCHÄFTSSITZ

Alpenstrasse 11  
6302 Zug  
Telefon: 041 710 0873

## ÖFFNUNGSZEITEN

Dienstag 08:00–11:30 Uhr  
Donnerstag 08:00–11:30 Uhr

Geschäftsstellenleiterin: Josefine Ziegler  
E-Mail: [info@familia-zug.ch](mailto:info@familia-zug.ch)  
Homepage: [www.familia-zug.ch](http://www.familia-zug.ch)

# EINLADUNG

zu einer ausserordentlichen Generalversammlung  
auf Mittwoch, 26. November 2025, 19.00 Uhr,  
im Restaurant Brandenburg in Zug

## Traktanden

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Protokoll der Generalversammlung vom 23. Mai 2025
3. Baukredit Ersatzneubauten  
Aabachstrasse 33/Hertistrasse 57–59
4. Statutenänderung
5. Vermietungsreglement
6. Verschiedenes

**Der Stimmausweis wird vor Beginn der Generalversammlung ausgehändigt.** Es wird um rechtzeitiges Erscheinen ersucht.

Die Einladung zur Generalversammlung geht an alle Mitglieder der Baugenossenschaft Familia Zug. Der Vorstand freut sich, wenn Sie Ihr Interesse durch Ihre Teilnahme an der Generalversammlung bekunden.



# BAUKREDIT





## ERSATZNEUBAUTEN AABACHSTRASSE 33/HERTISTRASSE 57-59



### Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Vor acht Jahren, anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. November 2017, haben Sie dem Projektierungskredit für Ersatzneubauten an der Aabachstrasse 33 und Hertistrasse 57-59 quasi einhellig, bei einer einzigen Gegenstimme, zugestimmt. Seither wurden Sie regelmässig an den Generalversammlungen über den Stand der Planung und über ein langes Beschwerdeverfahren, welches erst mit einem Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts abgeschlossen werden konnte, informiert.

Kurz resümiert, kann die Entwicklung des Bauvorhabens wie folgt nachgezeichnet werden: Nach Genehmigung des Projektierungskredits Ende 2017 wurden die Planungsarbeiten für die Ersatzneubauten an der Aabach- und Hertistrasse unverzüglich an die Hand genommen und 2018 bis zur Baueingabe vorangetrieben. Es fanden Orientierungsversammlungen für die Genossenschafter und Mieter einerseits sowie für die interessierte Nachbarschaft und die Öffentlichkeit andererseits statt und am 19. Dezember 2018 wurde das Baugesuch eingereicht. Der Stadtrat von Zug erteilte am 19. Mai 2020 der Gebäudeversicherung Zug und der Baugenossenschaft Familia Zug die Baubewilligung für die gemeinsam geplante Arealbebauung Gartenstadt, im Wesentlichen umfassend sechs Mehrfamilienhäuser, zwei Autoeinstellhallen und 13 Reiheneinfamilienhäuser. Gleichtags genehmigte der Stadtrat den Baulinienplan Hertistrasse und er wies die gegen das Baugesuch wie auch gegen den Baulinienplan eingegangenen Einsprachen vollumfänglich ab, soweit er überhaupt darauf eintrat. Dem Verein Pro Gartenstadt war es im Rahmen des Einspracheverfahrens nicht gelungen, seine Legitimation nachzuweisen, womit ihm auch der Beschwerdeweg abgeschnitten war. Eine Einzelperson, Nachbarin des Bauvorhabens, nicht jedoch Genossenschafterin, erhob Beschwerde sowohl gegen die Baubewilligung als auch gegen den Baulinienplan. Beide Beschwerden hatte der Regierungsrat des Kantons Zug mit Entscheiden vom 6. Juli 2021 vollumfänglich abgewiesen. Und auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zug erteilte der Beschwerdeführerin mit zwei Urteilen vom 12. September 2022 eine deutliche Abfuhr. Ungeachtet der Aussichtslosigkeit ihrer Eingaben bemühte die Beschwerdeführerin letztlich auch noch das Bundesgericht, was zu einer weiteren, rund 1 1/2-jährigen Verzögerung unseres Bauvorhabens führte. Am 29. Februar 2024 ging erst das langersehnte Urteil des Bundesgerichts ein, mit welchem sämtliche früheren Entscheide bestätigt und die Rechtmässigkeit der Baubewilligung vom 19. Mai 2020 festgestellt wurde. Das Beschwerdeverfahren war im Endeffekt mit einem Zeitverlust von annähernd 4 Jahren verbunden und es ist bedauerlich, dass den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern erst heute der überfällige Baukredit vorgelegt werden kann.

Im Rahmen der Arealbebauung Gartenstadt sollen für die Baugenossenschaft Familia Zug ein dreistöckiges Mehrfamilienhaus mit 16 Mietwohnungen sowie 4 Reiheneinfamilienhäuser entstehen. Betreffend Wohnungsmix und Wohnungsgrösse wird auf die tabellarische Übersicht auf Seite 7 verwiesen. Die Wohnungsgrundrisse sind auf den Seiten 8 bis 11 abgebildet. In der unterirdischen Einstellhalle sind 19 Auto- und 5 Motorradparkplätze geplant. Für Fahrräder sind ausreichend Einstellplätze sowohl ebenerdig als auch im Untergeschoss vorgesehen. Dem Mehrfamilienhaus wird südlich ein Sitzplatz und angrenzend eine grosse Rasenspielfläche vorgelagert, ab welcher der je eigene Zutritt zu den westlich angrenzenden Reiheneinfamilienhäusern erfolgt. Eine prägnante Baumreihe entlang der Spielfläche, ein grosser, markanter Einzelbaum beim Sitzplatz sowie zahlreiche weitere Bäume, Hecken und Sträucher werden der inskünftig autofreien Gartenstadt einen Charakter verleihen, welche ihren Namen auch verdient. Die mit der Gesamtprojektleitung betraute Martin Lenz AG, Baar, wird anlässlich der Generalversammlung vertreten sein und Fragen zum Projekt beantworten können.

Der Vorstand beabsichtigt, die neuen Wohnungen zu kostendeckenden Mietzinsen entsprechend der Modellrechnung nach kantonalem Wohnraumförderungsgesetz WFG zu vermieten. Mithin ist im Mehrfamilienhaus mit Nettomietzinsen – vor Verbilligung – im Bereich von CHF 1'540.00 für eine 2 1/2-Zimmer-Wohnung bis zu CHF 2'950.00 für eine 5 1/2-Zimmer-Wohnung zu rechnen. Mangels definitiver Berechnungsgrundlagen – der Baubeginn für die zweite Etappe ist erst für 2027 vorgesehen – können heute noch keine verbindlichen Angaben zu den Mietzinsbeiträgen des Kantons gemacht werden. Vergleichsweise kann auf die aktuellen Förderbeiträge bei den Liegenschaften Ibelweg 7–9 und Eichwaldstrasse 2–8 hingewiesen werden: Bei gegebenen finanziellen Verhältnissen der Mieter wird aktuell beispielsweise eine 3 1/2-Zimmer-Wohnung, deren Nettomietzins effektiv CHF 1'320.00 betragen würde, um CHF 323.00 verbilligt oder eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung, deren Nettomietzins effektiv CHF 2'093.00 betragen würde, kommt in den Genuss eines Förderbeitrages von CHF 496.00. Bei den 4 1/2-Zimmer-Wohnungen in den Reiheneinfamilienhäusern ist eher nicht mit WFG-Vergünstigungen zu rechnen. Nichtsdestotrotz dürften auch hier die Mietzinsen massiv unter dem ortsüblichen Durchschnitt liegen. Besonders hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die konstante Mietzinspolitik unserer Baugenossenschaft. Da sich die Mietzinsen einzig an den Kosten und nicht am Wettbewerb orientieren, gehören selbst Neubauwohnungen schon nach kurzer Zeit zu den vergleichsweise günstigsten Angeboten in der Stadt Zug.

Gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. f fällt die Beschlussfassung über die Ausführung neuer Bauten in die Kompetenz der Generalversammlung. Laut dem vorliegenden Kostenvoranschlag der Martin Lenz AG vom 23. Juli 2025 ist für die Realisierung der geplanten Ersatzneubauten samt Einstellhalle mit Gesamtkosten von CHF 15.105 Mio. zu rechnen, wobei der am 30. November 2017 genehmigte Projektierungskredit von CHF 444'960.00 darin mitenthalten ist. Grundstückserwerb, allfällige Mehrkosten von Altlasten, Vermietung und Finanzierungskosten sind im Baukredit nicht mitenthalten. Die Kostengenauigkeit beträgt beim heutigen Planungsstand +/- 10%. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, der Ausführung der geplanten Neubauten zuzustimmen und hierfür einen Baukredit in der Höhe von CHF 15.105 Mio. (abzüglich Projektierungskredit) zu bewilligen.



## SITUATION



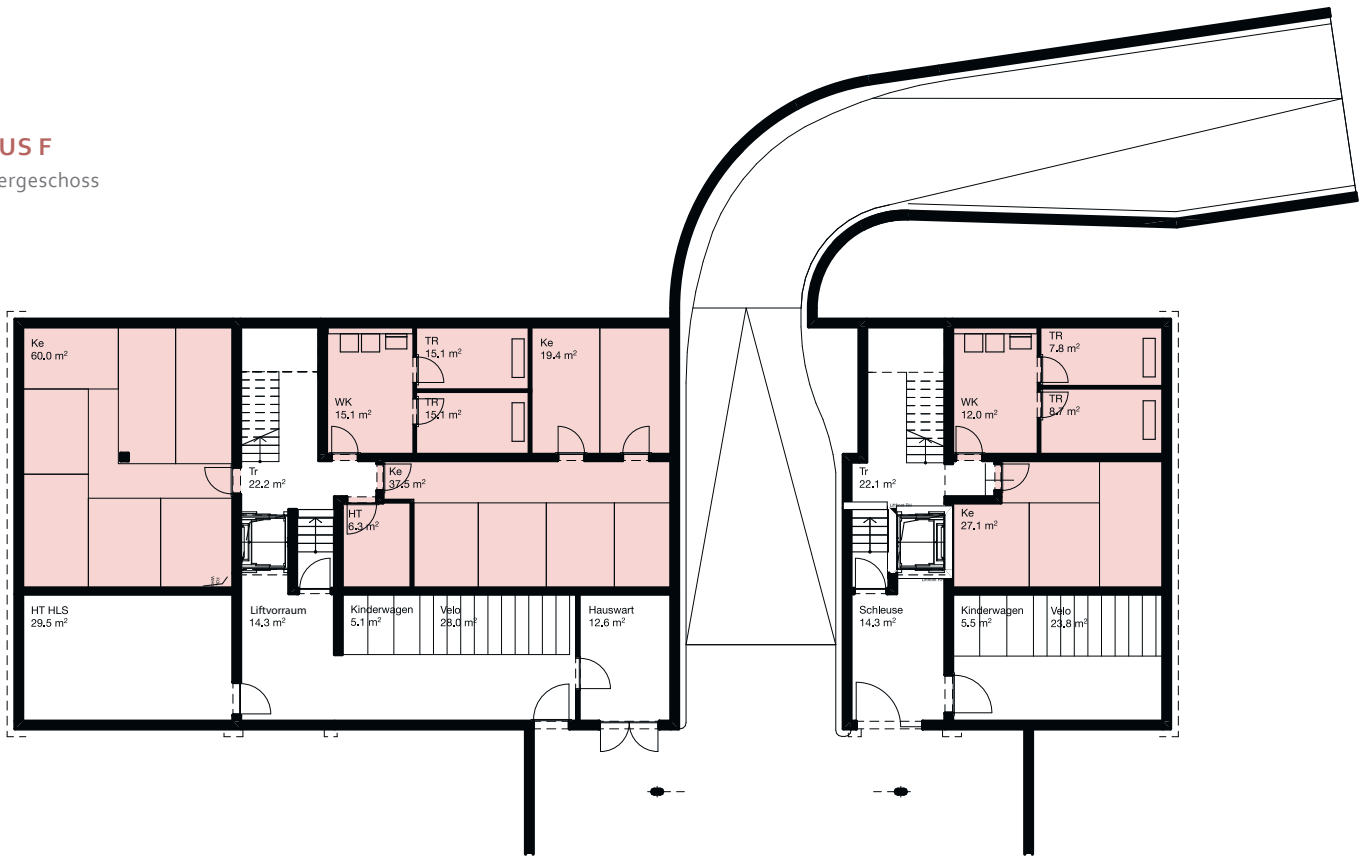
## WOHNUNGSSPIEGEL

Wohnüberbauung  
AABACHSTRASSE 33/HERTISTRASSE 57-59  
Haus F und Haus G

EG	Fo.0.1	4 ½-Zimmer-Wohnung	88.0 m <sup>2</sup>	EG-2. OG	G.0.1	4 ½-Zimmer-Wohnung	123.8 m <sup>2</sup>
EG	Fo.0.2	5 ½-Zimmer-Wohnung	101.8 m <sup>2</sup>	EG-2. OG	G.0.2	4 ½-Zimmer-Wohnung	125.0 m <sup>2</sup>
EG	Fw.0.1	5 ½-Zimmer-Wohnung	101.8 m <sup>2</sup>	EG-2. OG	G.0.3	4 ½-Zimmer-Wohnung	125.0 m <sup>2</sup>
EG	Fw.0.2	4 ½-Zimmer-Wohnung	87.1 m <sup>2</sup>	EG-2. OG	G.0.4	4 ½-Zimmer-Wohnung	124.6 m <sup>2</sup>
1. OG	Fo.1.1	3 ½-Zimmer-Wohnung	73.6 m <sup>2</sup>	<b>Wohnungen gesamt</b> 2 ½-Zimmer-Wohnung 4 St. 3 ½-Zimmer-Wohnung 4 St. 4 ½-Zimmer-Wohnung 10 St. 5 ½-Zimmer-Wohnung 2 St.			
1. OG	Fo.1.2	2 ½-Zimmer-Wohnung	50.5 m <sup>2</sup>				
1. OG	Fo.1.3	4 ½-Zimmer-Wohnung	83.0 m <sup>2</sup>				
1. OG	Fw.1.1	4 ½-Zimmer-Wohnung	83.0 m <sup>2</sup>				
1. OG	Fw.1.2	2 ½-Zimmer-Wohnung	50.5 m <sup>2</sup>				
1. OG	Fw.1.3	3 ½-Zimmer-Wohnung	73.0 m <sup>2</sup>				
2. OG	Fo.2.1	3 ½-Zimmer-Wohnung	73.1 m <sup>2</sup>				
2. OG	Fo.2.2	2 ½-Zimmer-Wohnung	50.2 m <sup>2</sup>				
2. OG	Fo.2.3	4 ½-Zimmer-Wohnung	82.8 m <sup>2</sup>				
2. OG	Fw.2.1	4 ½-Zimmer-Wohnung	82.9 m <sup>2</sup>				
2. OG	Fw.2.2	2 ½-Zimmer-Wohnung	50.2 m <sup>2</sup>				
2. OG	Fw.2.3	3 ½-Zimmer-Wohnung	72.3 m <sup>2</sup>				

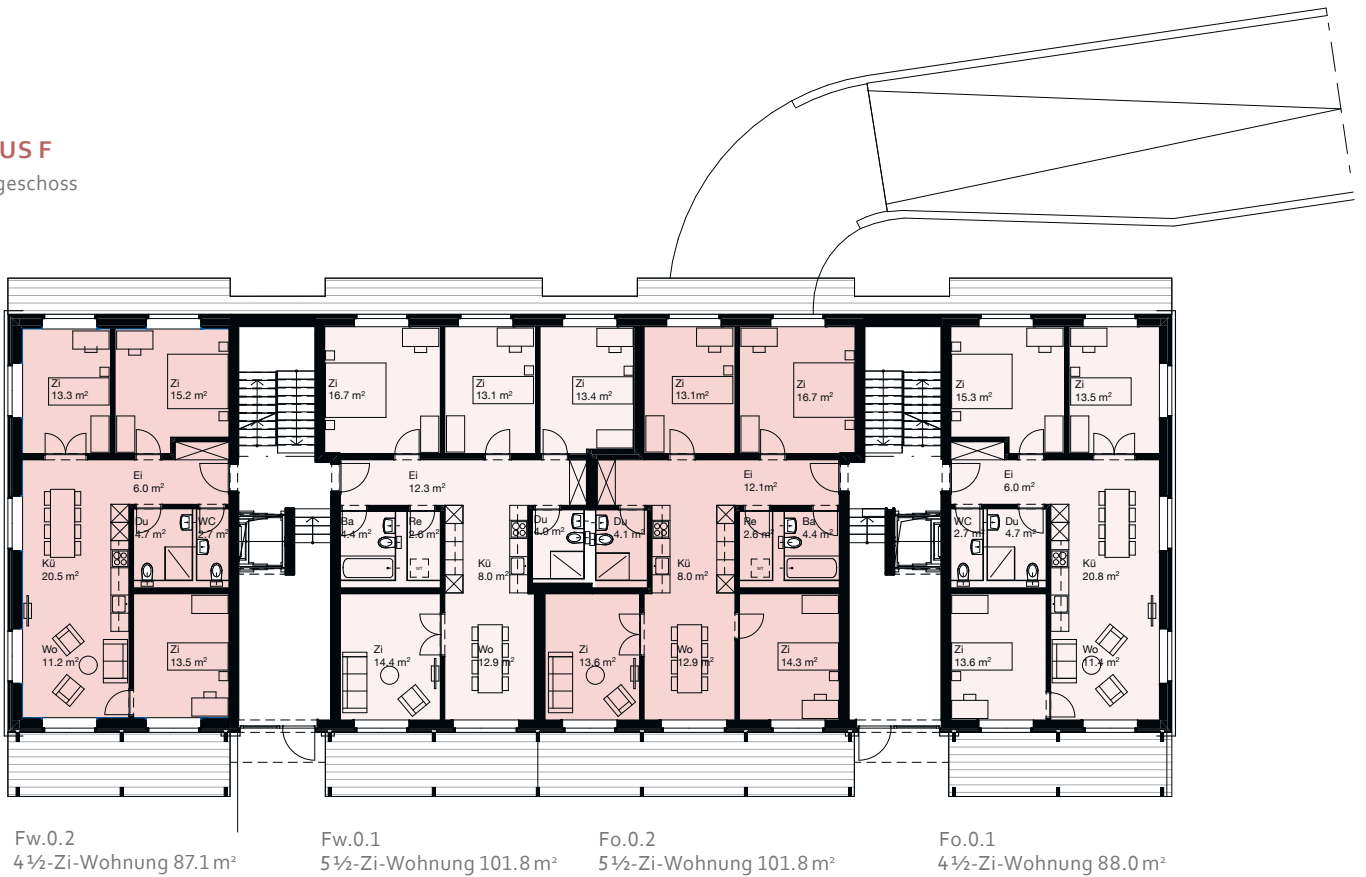
## HAUS F

Untergeschoss



## HAUS F

Erdgeschoss



Fw.0.2  
4 1/2-Zi-Wohnung 87.1 m²

Fw.0.1  
5 1/2-Zi-Wohnung 101.8 m²

Fo.0.2  
5 1/2-Zi-Wohnung 101.8 m²

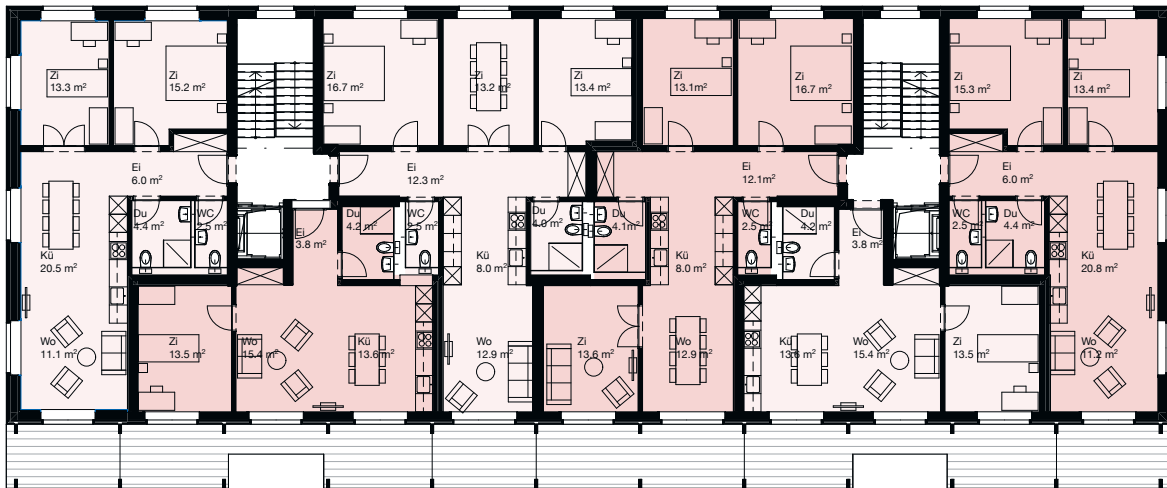
Fo.0.1  
4 1/2-Zi-Wohnung 88.0 m²



## HAUS F

### 1. Obergeschoss

Fw.1.3 3½-Zi-Wohnung 73.0 m<sup>2</sup>      Fw.1.1 4½-Zi-Wohnung 83.0 m<sup>2</sup>      Fo.1.3 4½-Zi-Wohnung 83.0 m<sup>2</sup>      Fo.1.1 3½-Zi-Wohnung 73.6 m<sup>2</sup>



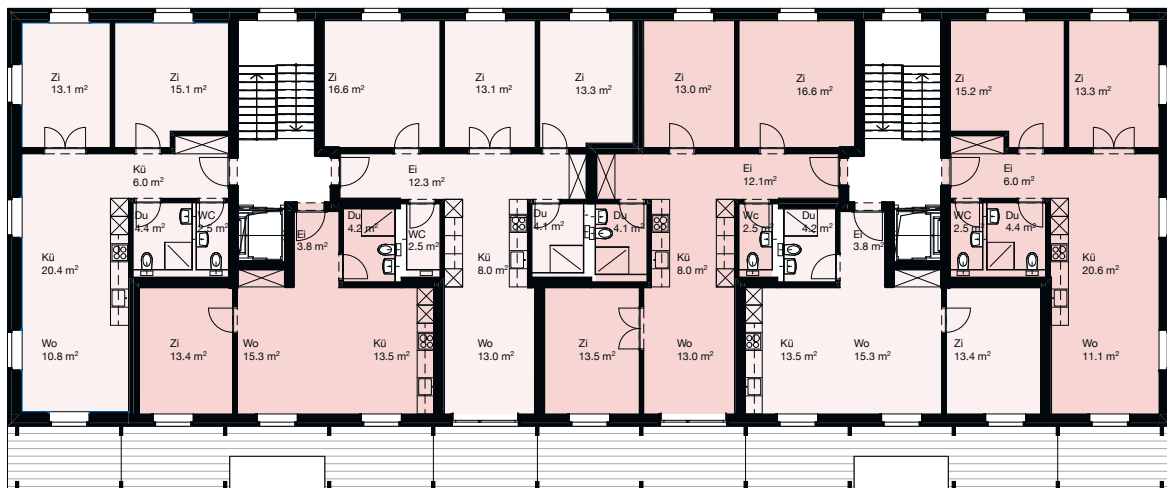
Fw.1.2 2½-Zi-Wohnung 50.5 m<sup>2</sup>

Fo.1.2 2½-Zi-Wohnung 50.5 m<sup>2</sup>

## HAUS F

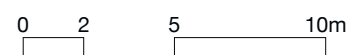
### 2. Obergeschoss

Fw.2.3 3½-Zi-Wohnung 72.3 m<sup>2</sup>      Fw.2.1 4½-Zi-Wohnung 82.9 m<sup>2</sup>      Fo.2.3 4½-Zi-Wohnung 82.8 m<sup>2</sup>      Fo.2.1 3½-Zi-Wohnung 73.1 m<sup>2</sup>

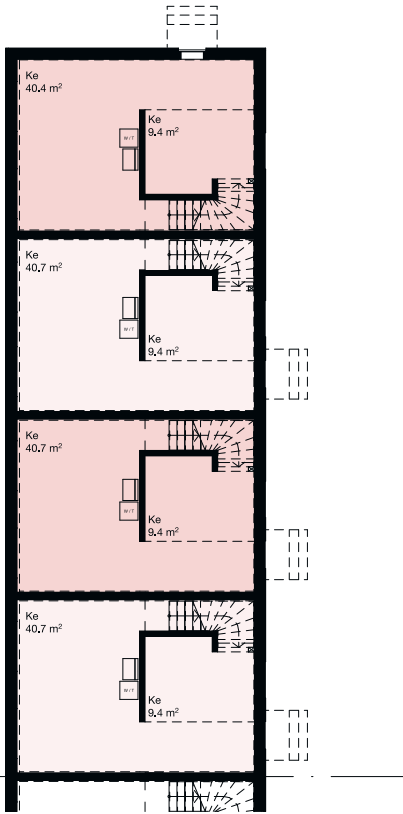


Fw.2.2 2½-Zi-Wohnung 50.2 m<sup>2</sup>

Fo.2.2 2½-Zi-Wohnung 50.2 m<sup>2</sup>

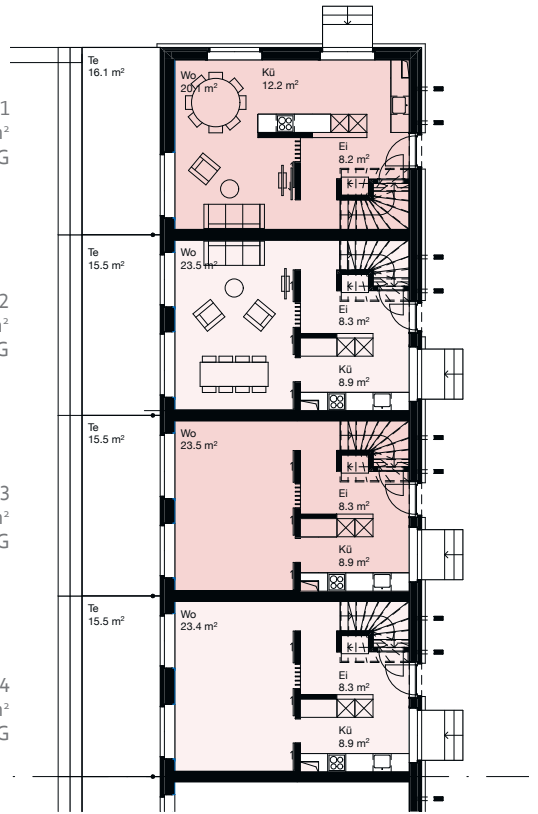


**HAUS G**  
Untergeschoss



**HAUS G**  
Erdgeschoss

- G.0.1  
4 1/2-Zi-Wohnung 123.8 m<sup>2</sup>  
EG-2. OG
- G.0.2  
4 1/2-Zi-Wohnung 125.0 m<sup>2</sup>  
EG-2. OG
- G.0.3  
4 1/2-Zi-Wohnung 125.0 m<sup>2</sup>  
EG-2. OG
- G.0.4  
4 1/2-Zi-Wohnung 124.6 m<sup>2</sup>  
EG-2. OG



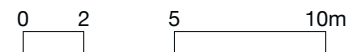
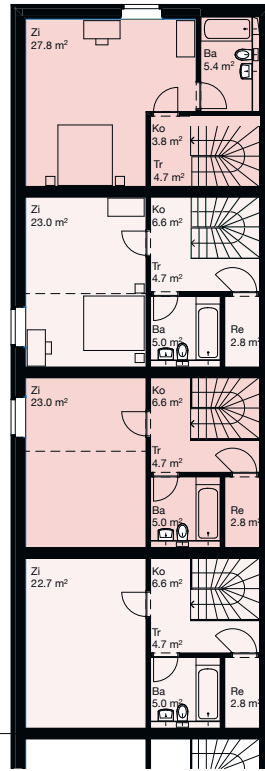
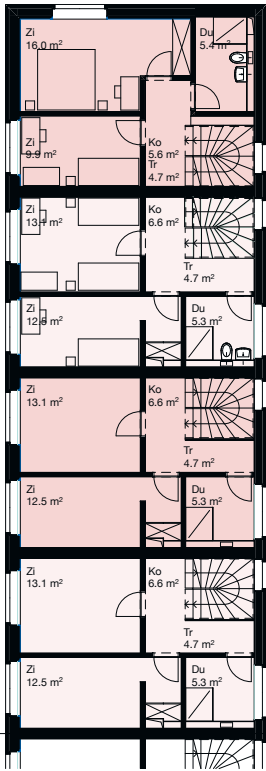


### HAUS G

1. Obergeschoss

### HAUS G

2. Obergeschoss







## KOSTENVORANSCHLAG

00 Allgemein, 01 Einstellhalle 2. Etappe,  
06 Haus F, 07 Haus G

BKP	Arbeitsgattung	KV inkl. MWSt.
<b>0</b>	<b>Grundstück</b>	
00	Vorstudien	5'700.00
02	Vertragsdokumente zu Grundstück	13'400.00
07	Altlasten Grundstück	153'500.00
	<b>Total BKP 0</b>	<b>172'600.00</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	35'000.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	417'300.00
12	Sicherungen, Provisorien	1'600.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	18'700.00
17	Pfählung, Baugrubensicherungen	687'800.00
	<b>Total BKP 1</b>	<b>1'160'400.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	
20	Baugrube	791'700.00
21	Rohbau 1	4'631'400.00
22	Rohbau 2	910'000.00
23	Elektroanlagen	514'000.00
24	Heizungs- und Lüftungsanlagen	328'500.00
25	Sanitäranlagen	1'074'900.00
26	Transportanlagen	104'400.00
27	Ausbau 1	975'400.00
28	Ausbau 2	735'900.00
29	Honorare	2'124'500.00
	<b>Total BKP 2</b>	<b>12'190'700.00</b>
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	
42	Ausstattungen, Baumpflege	2'000.00
46	Kanalisationen, Werkleitungen, Umgebung	990'000.00
49	Honorare	71'900.00
	<b>Total BKP 4</b>	<b>1'063'900.00</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	
51	Bewilligung, Gebühren	237'500.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigung	16'300.00
53	Versicherungen	23'700.00
54	Finanzierung ab Baubeginn	219'200.00
56	Übrige Baunebenkosten	119'100.00
58	Rückstellungen und Reserven	33'100.00
	<b>Total BKP 5</b>	<b>648'900.00</b>
<b>8</b>	<b>Entschädigungen</b>	
80	Entschädigungen	-131'500.00
	<b>Total BKP 8</b>	<b>-131'500.00</b>
	<b>GESAMTTOTAL</b>	<b>15'105'000.00</b>

### Bemerkungen

Kostenvoranschlag/  
Baubeschrieb vom 21. Juli 2025  
Kostenvoranschlag: ± 10%  
Anteil Allgemekosten von  
1. und 2. Etappe: 20%  
Anzahl Parkplätze in Einstellhalle  
2. Etappe: 19 Stück  
Haus F: 16 Wohnungen  
Haus G: 4 Reiheneinfamilienhäuser

Allfällige Mehrkosten von Altlasten (Schadstoffe  
Abbruch und Baugrund) infolge Mehrausmass sind  
im Kostenvoranschlag nicht eingerechnet.

### Grundlagen

Grundlagepläne Vorrisspläne vom 17. 07. 2025,  
office haratori GmbH, Zürich  
Projektpläne Fachplaner (Stand KV)  
Unternehmerofferten KV  
Verschiedene Bauherrenbesprechungen mit  
Angaben zu Ausführungsdefinitionen.

### Preisstand 01. Juli 2025

Eine mögliche Teuerung vom  
Datum des Preisstandes bis zur effektiven  
Arbeitsvergabe/Ausführung ist nicht  
eingerechnet, da diese nicht abschätzbar ist.

Zug, 25. 08. 2025  
Martin Lenz AG

Martin Lenz/Christian Steiner

## STATUTENREVISION & VERMIETUNGSREGLEMENT

Sehr geehrte Damen und Herren Genossenschafter

Die Statuten unserer Baugenossenschaft wurden 2016 letztmals revidiert. Nebst der Erhöhung des Nennwertes eines Genossenschaftsanteils von vormals CHF 500.00 auf neu CHF 1'000.00 wurden damals die Themen Unter- und Überbelegung in Anlehnung an die Musterstatuten von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz», einem Dachverband für gemeinnützige Bau- und Wohngenossenschaften, in die Statuten aufgenommen (vgl. Art. 30 Abs. 2 der Statuten).

Die Anwendung dieser Statutenbestimmung in der Praxis hat deutlich gemacht, dass insbesondere die Vorschrift betreffend Unterbelegung nicht zu befriedigen vermag, ganz besonders nicht bei historisch tiefen Leerstandsquoten und grosser Wohnungsnot. Nach wie vor sollen Wohnungsgrösse und die Zahl der Benutzerinnen und Benutzer in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Wenn jedoch – wie heute – zwei Personen eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung beanspruchen, was durchaus statutenkonform ist, so kann diese Wohnung keiner Familie zur Verfügung gestellt werden und der Zweck unserer Baugenossenschaft wird insofern vereitelt. Damit unsere preisgünstigen Wohnungen auch effektiv und vor allem für Familien zur Verfügung stehen (vgl. Art. 2 der Statuten) ist es notwendig, die erforderliche Mindestanzahl Personen, welche eine Wohnung benutzen, abgestuft nach Wohnungsgrösse neu festzulegen. Neu sollen beispielsweise in einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung mindestens drei und in einer 5 1/2-Zimmer-Wohnung mindestens 4 Personen leben. Es erscheint daher dringend angezeigt, die zu grosszügige, bisherige Statutenbestimmung anzupassen und gleichzeitig ein griffiges Vermietungsreglement zu erlassen. Um dem Zweck der Baugenossenschaft nachkommen zu können, braucht es zudem klare Regelungen mit dem Umgang von Untervermietungen, um sicher zu gehen, dass die Wohnungen (ganz oder teilweise) auch tatsächlich von Familien, die Mitglied unserer Genossenschaft sind, bewohnt werden und nicht von unabhängigen Individuen oder gar Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind. Gleichzeitig ist die Baugenossenschaft bestrebt auch Personen, die einen engen Bezug zur Region Zug haben, preisgünstigen Wohnraum anzubieten, selbst wenn sie noch keine Familie gegründet haben. Zu diesem Zweck sieht das Vermietungsreglement eine Bestimmung zu Wohngemeinschaften («WG») für junge Erwachsene und Seniorinnen und Senioren vor.

Ansonsten sind keine relevanten Statutenänderungen vorgesehen, einzig die notwendigen Anpassungen an zwischenzeitlich erfolgte Gesetzesänderungen auf eidgenössischer Ebene (vgl. Vorbehalt in Art. 14 Abs. 3 u. Ergänzung in Art. 14 Abs. 4, Ergänzung in Art. 20 Abs. 1, neue Verweisung in Art. 29 Abs. 1). Mit dem Wegfall des gedruckten Amtsblattes macht die bisherige Bestimmung von Art. 36 Abs. 2 der Statuten, wonach das Amtsblatt des Kantons Zug Publikationsorgan der Genossenschaft sei, keinen Sinn mehr und ist ersatzlos zu streichen. Mitteilungen und Einberufungen erfolgen noch ausschliesslich auf schriftlichem Weg.

Den vollständigen Wortlaut der aktualisierten Statuten finden Sie auf den Seiten 15 bis 22 und das neue Vermietungsreglement auf den Seiten 24 bis 27. Der Vorstand beantragt der Generalversammlung, der Statutenrevision zuzustimmen und das Vermietungsreglement zu genehmigen.



# STATUTEN

## I. NAME, SITZ UND ZWECK

### ART. 1 NAME, SITZ

Unter dem Namen «Baugenossenschaft Familia Zug» besteht auf unbeschränkte Dauer eine Genossenschaft im Sinne der Art. 828 ff. OR mit Sitz in Zug.

### ART. 2 ZWECK

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt, dauerhaft preisgünstige Wohnungen, vor allem für Familien, zur Verfügung zu stellen.
- <sup>2</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

[Abs. 1: Ergänzt um das Wort «dauerhaft» gemäss Vorgabe des Bundesamtes für Wohnungswesen]

### ART. 3 ZIELE

Die Genossenschaft sucht ihren Zweck mit folgender Zielsetzung zu erreichen:

- a) Sie kann Grundstücke sowie Baurechte, die sich für Bauzwecke eignen, erwerben, belasten und veräussern.
- b) Sie errichtet preisgünstige und familienfreundliche Wohnhäuser oder saniert hierfür geeignete Liegenschaften. Sie vermietet ihre Wohnungen zu Preisen, die eine ständige Werterhaltung der Liegenschaften gewährleisten.
- c) Sie kann die Förderungsinstrumente nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. den kantonalen und kommunalen Gesetzen beanspruchen.
- d) Sie kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

## II. MITGLIEDSCHAFT

### ART. 4 AUFNAHME

- <sup>1</sup> Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von CHF 1'000.00 erwirbt.
- <sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- <sup>3</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- <sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- <sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

### ART. 5 ERLÖSCHEN

- <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt
  - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
  - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- <sup>2</sup> Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 28 der Statuten.

## ART. 6 AUSTRITT

- <sup>1</sup> Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Gewerberaumes erworben, setzt der Austritt die Aufgabe der Wohnung bzw. des Gewerberaumes voraus.
- <sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.
- <sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

## ART. 7 TOD

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten.

## ART. 8 AUSSCHLUSS

- <sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
  - 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) Bei Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
  - c) Bei Missachtung der Untervermietung ohne Zustimmung der Verwaltung;
  - d) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
  - e) Überbelegung;
  - f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;

- g) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
- h) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- i) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 31 vorgesehen ist;
- j) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- k) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

[Abs. 1 lit. c: Neu eingefügt]

- <sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- <sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## ART. 9 ERWERB VON ANTEILEN

- <sup>1</sup> Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 4 der Statuten.
- <sup>2</sup> Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.



### III. ORGANE

#### ART. 10 ORGANE

Organe der Genossenschaft sind:

- A. die Generalversammlung
- B. der Vorstand
- C. die Revisionsstelle

#### A. DIE GENERALVERSAMMLUNG

##### ART. 11 KOMPETENZEN

<sup>1</sup> In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- 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 den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften sowie über die Ausführung neuer Bauten;
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- h) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- i) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 4 der Statuten.

<sup>3</sup> Anträge von Genossenschaf tern zur Behandlung an der Generalversammlung sind dem Vorstand auf Ende des Geschäftsjahres schriftlich einzureichen. Solche Anträge sind zu traktandieren.

<sup>4</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

#### ART. 12 EINBERUFUNG UND LEITUNG

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaf ter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle mit der Einberufung zugestellt.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

#### ART. 13 STIMMRECHT

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

<sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Beschlüsse über den Ausschluss von Mitgliedern haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### ART. 14 BESCHLÜSSE UND WAHLEN

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

- <sup>2</sup> 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. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- <sup>3</sup> Für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig. Art. 88g OR und Art. 18 Abs. 1 FusG bleiben vorbehalten.
- <sup>4</sup> Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

[Abs. 3: Ergänzender Hinweis auf gesetzlich zwingende höhere Quoren]

[Abs. 4: Neu eingefügt, entsprechen Musterstatuten]

## B. DER VORSTAND

### ART. 15 MITGLIEDER DES VORSTANDES

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern bestehen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- <sup>2</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### ART. 16 KOMPETENZEN UND PFLICHTEN

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

- <sup>2</sup> Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

### ART. 17 KOMPETENZDELEGATION

- <sup>1</sup> Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.
- <sup>2</sup> Der Vorstand kann auch besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- <sup>3</sup> Im Falle der Delegation einzelner Zweige der Geschäftsführung erlässt der Vorstand ein Organisationsreglement, welches die Aufgabenverteilung von Vorstand, Geschäftsleitung, Geschäftsführer und Kommissionen festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

### ART. 18 BESCHLUSSFÄHIGKEIT

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- <sup>2</sup> Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

### ART. 19 UNTERSCHRIFTSBERECHTIGUNG

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, mit der Einschränkung jedoch, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.



## C. DIE REVISIONSSTELLE

### ART. 20 WAHL

- <sup>1</sup> Als Revisionsstelle wird ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 für eine Dauer von jeweils zwei Jahren von der Generalversammlung gewählt.
- <sup>2</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch.

[Abs. 1: Ergänzt um «oder eine zugelassene Revisionsunternehmung» gemäss Revision des Obligationenrechts]

### ART. 21 AUFGABEN UND VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

- <sup>1</sup> Die Aufgaben und die Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den Artikeln 729 ff. OR.
- <sup>2</sup> Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich einen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Revision.
- <sup>3</sup> Mindestens ein Vertreter oder eine Vertreterin der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

## IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

### ART. 22 GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

- <sup>2</sup> Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.
- <sup>3</sup> Mietet ein Ehepaar eine Wohnung, sind die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Pflichtanteile auf beide Ehepartner in einem von ihnen gewählten Verhältnis zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss für andere Wohngemeinschaften.
- <sup>4</sup> Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

### ART. 23 VERZINSUNG DER GENOSSENSCHAFTSANTEILE

- <sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Reserven sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- <sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe (Art. 6 Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben) zulässige Zinssatz von 6% und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.
- <sup>3</sup> Die Anteile werden nur verzinst, wenn sie der Genossenschaft während des vollen Geschäftsjahres zur Verfügung stehen. Eine pro rata Verzinsung erfolgt nicht.

[Abs. 2: Ergänzt um Verweis auf Art. 6 Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben und den Zinssatz von 6%, gemäss Vorgabe des Bundesamtes für Wohnungswesen].

#### ART. 24 HAFTUNG

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

#### ART. 25 RESERVEN

- <sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
- <sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 86o Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
- <sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 86o Abs. 3 OR.

#### ART. 26 WEITERE RESERVEN

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft kann Erneuerungsreserven und Reserven zum Ausgleich von Mietzinsen nach sozialen Gesichtspunkten äufnen. Die Äufnung weiterer Reserven kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.
- <sup>2</sup> Die Ausgestaltung der Reserven wird von der Generalversammlung beschlossen. Die Mittel der Reserven werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für die Zwecke der Genossenschaft verwendet.

#### ART. 27 ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE

- <sup>1</sup> Der Vorstand kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. An Präsident/in, Kassier/in, Sekretär/in und Protokollführer/in sowie besondere Beauftragte kann ausserdem eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.
- <sup>2</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- <sup>3</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

#### ART. 28 ABFINDUNG VON AUSSCHIEDENDEN MITGLIEDERN

- <sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 22 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehepartner zu übertragen sind.
- <sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Reserveeinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- <sup>3</sup> Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. 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.
- <sup>4</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig zurückbezahlt werden.
- <sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

#### ART. 29 BUCHFÜHRUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

- <sup>1</sup> Buchführung und Rechnungslegung richten sich nach den Artikeln 957–960f OR sowie nach den branchenüblichen Grundsätzen.
- <sup>2</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- <sup>3</sup> Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisionsstelle zu unterbreiten.

[Abs. 1: Ergänzt um neuen Artikel 960f OR, gemäss Revision des Obligationenrechts]



## V. VORSCHRIFTEN BETR. VERMIETUNG DER LIEGENSCHAFTEN

### ART. 30 VERMIETUNG

- <sup>1</sup> Die Vermietung der Wohnungen (bzw. Gewerberäume) ist Aufgabe des Vorstandes. Er sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- <sup>2</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Grundsätze der Vermietung sind im Vermietungsreglement festgelegt.
- <sup>3</sup> Für die nicht subventionierten Wohnungen kann über die Vermietungsgrundsätze ein Reglement erlassen werden, welches von der Generalversammlung zu genehmigen und für die Genossenschaftsmitglieder verbindlich zu erklären ist. Dieses Reglement regelt insbesondere die Grundsätze der Vermietungspolitik, den Begriff der Unterbesetzung, die Pflicht zum Wohnungswechsel und zur Bezahlung von Unterbesetzungsbeiträgen sowie als Sanktion bei Nichtbeachtung dieser Bestimmungen die Kündigung der Wohnung. Unterbesetzungsbeiträge haben sich im Rahmen derjenigen von öffentlichrechtlichen Subventionsgebern zu halten.

[Abs. 2: Streichung der Belegungsverhältnisse und Verweis auf das Vermietungsreglement]

### ART. 31 TRENNUNGS- UND SCHEIDUNGSURTEIL

- <sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/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. 22 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.

- <sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

- <sup>3</sup> 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.

### ART. 32 MIETZINSGESTALTUNG

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen (bzw. Gewerberäume) werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Reserven.

## VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### ART. 33 AUFLÖSUNGSBESCHLUSS

- <sup>1</sup> Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- <sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen

### ART. 34 LIQUIDATION

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

### ART. 35 LIQUIDATIONSÜBERSCHUSS

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer oder mehreren dem sozialen Wohnungsbau verpflichteten Wohnbaugenossenschaft/en übereignet.
- <sup>2</sup> Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

### ART. 36 BEKANNTMACHUNGEN

- <sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.

[Art. 36 Abs. 2: Gestrichen]

### ART. 37 GENEHMIGUNG DURCH DAS BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

[Ersetzen von «Stellungnahme» durch «Genehmigung» gemäss Vorgabe des Bundesamtes für Wohnungswesen]

### ART. 38 INKRAFTTRETEN

Diese Statuten sind durch die Generalversammlung vom 26.11.2025 beraten und beschlossen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 19. Mai 2016 mit den bisherigen Änderungen und treten sofort in Kraft.

Zug, den 26. November 2025



Der Präsident:  
Peter Niederberger



Die Vizepräsidentin:  
Melissa Weissmann



# VERMIETUNGSREGLEMENT

Gestützt auf Art. 30 Abs. 3 der Statuten wird gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26.11.2025, das nachfolgende Vermietungsreglement (nachfolgend «Reglement» genannt) erlassen.

## ART. 1 GRUNDSATZ

Die Baugenossenschaft Familia Zug (nachfolgend «BGFZ» genannt) bezweckt gemäss Art. 2 der Statuten, preisgünstige Wohnungen, vor allem für einkommensschwache und mittelständische Familien, zur Verfügung zu stellen. Der Durchsetzung dieses Genossenschaftszweckes dient das vorliegende Vermietungsreglement.

Dieses Reglement findet unabhängig davon Anwendung, ob ein Mietverhältnis dem Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug (WFG, BGS 851.211) unterstellt ist oder nicht.

## ART. 2 WOHNUNGSVERGABE UND KRITERIEN

Bei der Wohnungsvergabe werden die Beziehungen des oder der Mietinteressenten zu Stadt und Kanton Zug im Allgemeinen und zur BGFZ im Besonderen berücksichtigt. Berücksichtigt werden insbesondere:

- Optimale Nutzung des Wohnraums
- Förderung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung
- Beziehung zu Stadt und Kanton Zug
- Bisheriges Engagement für die Genossenschaft
- Einkommens- und Vermögenssituation im Verhältnis zum geschuldeten Mietzins

Die Wohnungen werden an Interessenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit vergeben, wobei bei der Vergabe von WFG-Wohnung denjenigen Interessenten der Vorrang gegeben wird, welche die Voraussetzungen der WFG-Vorgaben erfüllen.

Mietinteressenten sind gegenüber dem Vorstand umfassend auskunftspflichtig, sowohl im Hinblick auf den Abschluss eines Mietvertrages als auch während eines laufenden Mietverhältnisses. Der Abschluss und der Bestand eines Mietvertrages bedingt die Mitgliedschaft in der BGFZ, wobei die Anzahl der Pflichtanteile durch den Vorstand festgelegt wird.

## ART. 3 WOHNUNGSBELEGUNG

Angestrebt wird eine angemessene Anzahl Bewohner im Verhältnis zur Wohnungsgrösse.

Die Mindest- resp. Maximalbelegung zu Beginn und während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses beträgt:

Wohnungsgrösse	Mindestanzahl Personen	Maximalanzahl Personen
2–2 ½-Zimmer	1	3
3–3 ½-Zimmer	2	4
4–4 ½-Zimmer	3	6
5–5 ½-Zimmer	4	7

Unter Berücksichtigung der Eigenheiten der Wohnungen kann von diesen Grundsätzen für einzelne Liegenschaften der BGFZ abgewichen werden.

## ART. 4 ANRECHNUNG VON PERSONEN

Für die Berechnung der Belegungszahlen gelten nur diejenigen Personen, welche die Wohnung dauernd und als festen Wohnsitz bewohnen und behördlich gemeldet sind. Für die Ermittlung einer Unterbelegung werden Untermieter nicht berücksichtigt; für die Ermittlung einer Überbelegung werden Untermieter dagegen mitgezählt.

Bei Kindern getrenntlebender Eltern wird der individuellen Situation (Anteil der Zeit, welche die Kinder in der entsprechenden Wohnung leben, Anzahl Kinder etc.) angemessen Rechnung getragen. Minderjährige Kinder, die sich aufgrund von Obhuts- oder Besuchsrechtsregelungen zu mindestens 30% in der Wohnung aufhalten, können bei der Belegung mitgezählt werden, auch wenn sich ihr zivilrechtlicher Wohnsitz andernorts befindet.



## ART. 5 UNTERBELEGUNG

Eine Unterbelegung tritt ein, wenn die Mindestbelegung gemäss Art. 3 dieses Reglements unterschritten wird.

Die gemietete Wohnung ist, unter Vorbehalt der tatsächlichen Möglichkeiten, nach einer Übergangsfrist von maximal zwei Jahren gegen eine kleinere Wohnung einzutauschen.

Die Frist beginnt mit dem Eintritt der Unterbelegung, unabhängig davon, ob der Vorstand darüber in Kenntnis gesetzt wird.

Wird die Unterbelegung durch den Einzug einer oder mehrerer Personen aufgehoben, so gilt die Frist als unterbrochen. Falls es innerhalb von 6 Monaten zu einer erneuten Unterbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt. Die Unterbelegung darf allerdings nicht durch Untermiete umgangen werden.

Der Vorstand kann das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, falls nach Ablauf der Zweijahresfrist die Mieter trotz Unterbelegung den Umzug in eine vom Vorstand angebotene, adäquate kleinere Wohnung abgelehnt haben.

Bei besonderen persönlichen Umständen wird eine Unterbelegung zeitlich befristet geduldet. Das Vorgehen wird sodann in den folgenden Konstellationen erst nach einer angemessenen Karenzfrist eingeleitet:

- a. Tritt infolge eines Todesfalls eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre.
- b. Tritt in einem Haushalt mit Kindern infolge eines Todesfalls eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre, jedoch längstens bis zur Vollendung der Erstausbildung bzw. des 25. Altersjahres des jüngsten im Haushalt lebenden Kindes.
- c. Tritt in einem Haushalt mit Kindern infolge einer Trennung eine Unterbelegung ein, beträgt die Karenzfrist zwei Jahre.

Von über 80-jährigen Mietern wird bei Vorliegen einer Unterbelegung in der Regel kein Wohnungswechsel verlangt.

## ART. 6 ÜBERBELEGUNG

Eine Überbelegung tritt ein, wenn die Maximalbelegung gemäss Art. 3 dieses Reglements überschritten wird.

Die Überbelegung ist nach einer Übergangsfrist von maximal zwei Jahren zu beheben.

Die Jahresfrist beginnt mit dem Eintritt der Überbelegung, unabhängig davon, ob der Vorstand darüber in Kenntnis gesetzt wird. Wird die Überbelegung durch den Auszug einer oder mehrerer Personen aufgehoben, so gilt die Frist als unterbrochen. Falls es innerhalb von zwei Jahren zu einer erneuten Überbelegung kommt, wird die angefangene Frist fortgesetzt.

Der Vorstand kann das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, falls die Mieter trotz Überbelegung den Umzug in eine vom Vorstand angebotene, adäquate grössere Wohnung abgelehnt haben oder die Überbelegung nicht anderweitig beseitigt wurde.

## ART. 7 MELDEPFLICHT BEI ÄNDERUNG DER WOHNUNGSBELEGUNG

Tritt während des Mietverhältnisses eine Unter- oder Überbelegung ein, ist die Änderung der Personenzahl umgehend dem Vorstand zu melden. Wird dies unterlassen oder die Belegungsbestimmungen vorsätzlich durch falsche Angaben umgangen, kann der Vorstand das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen.

## ART. 8 UNTERVERMIETUNG

Als Untermiete gilt, wenn die Hauptmieter während einer beschränkten Zeit die Wohnung oder einzelne Zimmer weitervermieten oder Dritten überlassen.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, eines Einfamilienhauses oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes und nur für die Dauer von maximal einem Jahr zulässig. Die Bedingungen des Hauptmietverhältnisses müssen eingehalten werden. Es muss ein Gesuch mit den genauen Angaben über die Person, die Höhe des Mietzinses und den Zeitraum für die Untermiete eingereicht werden. Der Vorstand entscheidet über ein solches Gesuch. Nach erfolgter Bewilligung muss der Hauptmieter mit der untermietenden Person einen Untermietvertrag abschliessen und eine Kopie davon dem Vorstand einreichen.

Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentlicher Nachteil ist eine Untervermietung dann zu qualifizieren, wenn sie zur Vereitelung des Genossenschaftszweckes führt oder die Belegungsvorschriften nicht eingehalten werden.

Erfolgt die Untervermietung oder die anderweitige Belegung ohne Einholung der Zustimmung des Vorstandes, kann der Vorstand das Mitglied aus der BGFZ ausschliessen (Art. 8 der Statuten) und die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen.

Die Untervermietung via AirBnB oder ähnlicher Vermietungsplattformen ist nicht erlaubt.

## ART. 9 WOHNUNGSGEMEINSCHAFTEN («WG»)

Die Miete einer Wohnung als Wohngemeinschaft («WG») wird vom Vorstand unter bestimmten Voraussetzungen und für eine Dauer von maximal 5 Jahren geduldet. Zu WG zusammenschliessen können sich junge Erwachsene zwischen dem 18. und dem 30. Altersjahr sowie bestehende Mitglieder ab dem 65. Altersjahr.

Möchten mehrere Personen sich zu einer WG zusammenschliessen, so haben sie dies bei der Anmeldung für eine Wohnung entsprechend zu vermerken. Weitere Voraussetzungen sind:

- Sämtliche Interessenten müssen Mitglieder der Baugenossenschaft sein;
- Sämtliche Interessenten müssen die Voraussetzungen erfüllen, um Mieter einer Genossenschaftswohnung zu sein;
- Der Mietvertrag ist von allen Bewohnern zu unterzeichnen;
- Die übrigen Bestimmungen des Vermietungsreglements sind jederzeit einzuhalten.



## **ART. 10 ABWEICHENDE BESTIMMUNGEN / ERMESSEN DES VORSTANDES**

Der Vorstand ist berechtigt, auf die Anwendung und Durchsetzung des Vermietungsreglements zu verzichten, wenn einer der folgenden Situationen vorliegt:

- Leerwohnungsziffer liegt über 1.5%;
- Eine Kündigung aufgrund Unterbelegung würde eine übermässige Härte für die betroffenen Mieter bedeuten;
- Der betroffene Mieter befindet sich in einer persönlichen und schwerwiegenden Notlage.

In Fällen, die durch dieses Reglement nicht erfasst werden und in Härtefällen entscheidet der Vorstand das weitere Vorgehen. Diese Fälle sind schriftlich zu dokumentieren.

## **ART. 11 ÜBERGANGSBESTIMMUNG**

Für bestehende Mietverhältnisse, die vor Inkrafttreten dieses Vermietungsreglements abgeschlossen wurden, gilt eine Übergangsfrist von 2 Jahren.

## **ART. 12 INKRAFTTRETEN**

Folgendes Vermietungsreglement ist durch Beschluss der Generalversammlung vom 26. November 2025 genehmigt worden und tritt per sofort in Kraft.



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIA ZUG

