

## Statuten

# Graphis Bau- und Wohngenossenschaft



## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Name und Zweck</b>	<b>Artikel</b>	<b>Seite</b>
	1. Name, Dauer, Sitz	1	5
	2. Zweck	2	5
	3. Tätigkeit	3	5
	4. Betriebsgrundsätze	4	5
<b>II</b>	<b>Erwerb und Verlust der Mitgliedschaft</b>		
	1. Genossenschafter	5	6
	2. Erwerb der Mitgliedschaft	6	6
	3. Verlust der Mitgliedschaft	7	6
	4. Austritt	8	6
	5. Todesfall	9	7
	6. Ausschluss	10	7
<b>III</b>	<b>Genossenschaftsvermögen und Rechnungswesen</b>		
	1. Betriebsmittel der Genossenschaft	11	7
	2. Anteilscheine und Zertifikate	12	8
	3. Gleichberechtigung der Genossenschafter	13	8
	4. Übertragung der Anteile	14	8
	5. Rückzahlung der Anteile	15	8
	6. Verlust der Anteilscheine / Zertifikate	16	9
	7. Jahresbeiträge	17	9
	8. Mietzinse	18	9
	9. Geschäftsjahr und Jahresrechnung	19	9
	10. Reinertrag	20	9
	11. Fonds	21	10
	12. Haftung	22	10
<b>IV</b>	<b>Organisation</b>		
	1. Organe der Genossenschaft	23	10
	2. Siedlungsversammlung	24	11
	3. Siedlungskomitee	25	11
	4. Versammlung der Nichtmietergenossenschaft	26	11
	5. Delegiertenversammlung	27	12
	6. Anträge an die Delegiertenversammlung	28	12
	7. Befugnisse der Delegiertenversammlung	29	12
	8. Zusammensetzung der Delegiertenversammlung	30	13
	9. Stimmrecht / Zusatzstimmen / Entlastung der Verwaltung	31	13
	10. Entschädigung der Delegierten	32	14
	11. Leitung der Delegiertenversammlung	33	14
	12. Beschlussfassung der Delegiertenversammlung	34	14
	13. Qualifizierte Mehrheit	35	14
	14. Zusammensetzung der Verwaltung / Amtsdauer Vakanzen	36	14
	15. Wahl des Präsidenten	37	15

---

16. Befugnisse der Verwaltung	38	15
17. Verwaltungs-Ausschüsse	39	15
18. Delegation der Geschäftsführung	40	15
19. Vertretung der Genossenschaft	41	16
20. Verwaltungsratssitzungen / Beschlussfähigkeit Beschlüsse / Protokoll und Protokollführer / Zirkularbeschluss / Ausstand	42	16
21. Geschäftsprüfungskommission	43	16
22. Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission	44	17
23. Revisionsstelle / Amtsdauer / Aufgaben / Teilnahme an Delegiertenversammlung	45	17
24. Mitteilungen	46	17
 <b>V Wohnungen der Genossenschaft</b>		
1. Zuteilung ausschliesslich an Genossenschafter	47	18
2. Persönliche Nutzung der Wohnung	48	18
3. Trennung oder Scheidung	49	18
4. Auflösung des Mietvertrages	50	18
 <b>VI Auflösung der Genossenschaft</b>		
1. Auflösung der Genossenschaft / Vermögensteilung	51	19
 <b>VII Schlussbestimmungen</b>		
1. Behördliche Genehmigung	52	19
2. Inkraftsetzung	53	19

## I. Name und Zweck

### Art. 1 Name, Dauer und Sitz

- <sup>1</sup> Unter dem Namen „Graphis Bau- und Wohngenossenschaft“ / „Graphis Coopérative de construction et d'habitation“ besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechtes.
- <sup>2</sup> Die Dauer der Genossenschaft ist unbestimmt.
- <sup>3</sup> Sitz der Genossenschaft ist Bern.
- <sup>4</sup> Gerichtsstand der Genossenschaft ist Bern.

### Art. 2 Zweck

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt die Förderung des Wohnungsbaues zu angemessenen Mietzinsen zugunsten ihrer Mitglieder, insbesondere von Familien.
- <sup>2</sup> Zu diesem Zweck kann die Genossenschaft
  - a) Bauland oder Baurechte erwerben;
  - b) Mehrfamilienhäuser erstellen;
  - c) bereits fertig gestellte Mehrfamilienhäuser erwerben;
  - d) Liegenschaften verwalten und vermieten, in erster Linie an ihr Mitglieder;
  - e) alle Geschäfte tätigen, die zur Verfolgung des Gesellschaftszweckes notwendig erscheinen.

Die Liegenschaften der Genossenschaft können auch gewerbliche Lokalitäten und Garagen umfassen.

### Art. 3 Tätigkeit

- <sup>1</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft erstreckt sich auf die ganze Schweiz.
- <sup>2</sup> Das Tätigkeitsgebiet der Genossenschaft ist in Siedlungen aufgeteilt; deren Abgrenzung ist Sache der Verwaltung.

### Art. 4 Betriebsgrundsätze

- <sup>1</sup> Der Ankauf von Bauland, Baurechten und Liegenschaften sowie die Erstellung von Wohnbauten dürfen nur erfolgen, wenn die Finanzierung gesichert ist.
- <sup>2</sup> Der Verkauf von Liegenschaften, deren Mieter Genossenschafter sind, darf nur erfolgen, wenn deren Rendite nicht auf das Niveau der Selbsttragung gebracht werden kann.
- <sup>3</sup> Jede Wohnliegenschaft soll sich finanziell selbst tragen, einschliesslich der anteiligen Unkosten der Genossenschaft.
- <sup>4</sup> Die Genossenschaft ist bestrebt, ihren Mietgliedern tragbare Mietzinse zu bieten, namentlich auch den Familien verstorbener Mitglieder und den AHV-Rentner/innen. In Härtefällen kann die Genossenschaft Zuschüsse aus den dafür bereitgestellten Fonds gewähren.

## II. Erwerb und Verlust der Mitgliedschaft

### Art. 5 *Genossenschafter\**

- <sup>1</sup> Genossenschafter können natürliche und juristische Personen sein.
- <sup>2</sup> Die Genossenschaft umfasst Mietergenossenschafter und Nichtmietergenossenschafter.
- <sup>3</sup> Die Anzahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

### Art. 6 *Erwerb der Mitgliedschaft*

- <sup>1</sup> Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es:
  - a) einer schriftlichen Beitrittserklärung;
  - b) der Zeichnung von Anteilscheinen für einen von der Verwaltung festgelegten Betrag mindestens aber von Fr. 2'000.--.
  - c) die Bezahlung einer Aufnahmegebühr. Die Aufnahmegebühr wird durch die Verwaltung festgelegt.
- <sup>2</sup> Über die Aufnahme neuer Genossenschafter entscheidet die Verwaltung. Ihr Entscheid bedarf keiner Begründung. Ihr Entscheid ist endgültig.
- <sup>3</sup> Die Eigenschaft als Genossenschafter gilt erst dann als erworben, wenn die verlangten Anteilscheine voll liberiert sind. Vorbehalten bleibt Art. 12, al 3 in fine der Statuten.

Der Begriff „Genossenschafter“ umfasst für den ganzen Inhalt dieser Statuten männliche und weibliche sowie juristische Personen.

### Art. 7 *Verlust der Mitgliedschaft*

Der Verlust der Mitgliedschaft

- a) bei natürlichen Personen durch deren Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch deren Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

### Art. 8 *Austritt*

- <sup>1</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur auf Ende eines Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten erfolgen. Der vorzeitige Austritt in gegenseitigem Einverständnis bleibt vorbehalten.
- <sup>2</sup> Die Austrittserklärung ist mittels eingeschriebenen Briefs an die Verwaltung zu richten.
- <sup>3</sup> Der austretende Genossenschafter muss die ihm von der Genossenschaft zur Verfügung gestellte Wohnung zurückgeben.

#### Art. 9 Todesfall

- <sup>1</sup> Stirbt ein Genossenschafter, so kann der im gemeinsamen Haushalt überlebende Ehegatte Rechte und Pflichten des Verstorbenen übernehmen. Er muss diesfalls den Anspruch innert 60 Tagen nach dem Todesfall anmelden. Die Verwaltung kann sich diesem Anspruch aus wichtigen Gründen widersetzen.
- <sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige des verstorbenen Genossenschafters können auf schriftliches Begehren als Genossenschafter aufgenommen werden, sofern dieses innert 60 Tagen nach dem Todesfall gestellt wird. Art. 6 der Statuten gilt auch hierzu. Bei mehreren Begehren entscheidet die Verwaltung.
- <sup>3</sup> Lehnt die Verwaltung die Aufnahme des/der überlebenden Ehegatten/Ehegattin oder anderen Familienangehörigen des verstorbenen Genossenschafters ab, sowie in allen anderen Fällen, werden die Anteilscheine zurückbezahlt an die Erben gemäss Art. 15 der Statuten. Die Mietwohnung muss der Genossenschaft zurückgegeben werden.

#### Art. 10 Ausschluss

- <sup>1</sup> Ein Genossenschafter kann von der Genossenschaft ausgeschlossen werden:
  - a) wenn er mit seinen finanziellen Verpflichtungen mehr als 30 Tage im Rückstand ist;
  - b) wenn er den Bestimmungen der Statuten oder den Beschlüssen der zuständigen Genossenschaftsorgane vorsätzlich zuwiderhandelt oder diese grob verletzt;
  - c) aus wichtigen Gründen;
  - d) bei Ersatzbauten und umfassenden Sanierungen in unbewohntem Zustand.
- <sup>2</sup> Über den Ausschluss entscheidet die Verwaltung. Der Ausschlussentscheid ist kurz zu begründen.
- <sup>3</sup> Innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Mitteilung kann der ausgeschlossene Genossenschafter zuhänden der Delegiertenversammlung Rekurs einlegen. Der Rekurs ist in schriftlicher Form und begründet einzureichen. Er ist an die Verwaltung zu richten, die ihn für die nächste Delegiertenversammlung traktandiert.
- <sup>4</sup> Für die Mietergenossenschafter hat der Ausschluss die Kündigung des Mietvertrages zur Folge und die Rückgabe der Wohnung. Der Rekurs gegen den Ausschlussentscheid hat in Bezug auf die Kündigung des Mietvertrages keine aufschiebende Wirkung.
- <sup>5</sup> Gegen den Entscheid der Delegiertenversammlung kann der Genossenschafter innerhalb von 3 Monaten den Richter anrufen.

### III. Genossenschaftsvermögen und Rechnungswesen

#### Art. 11 Betriebsmittel der Genossenschaft

Die Betriebsmittel der Genossenschaft werden beschafft durch:

- a) die Ausgabe von Anteilscheinen, deren Anzahl und Betrag unbeschränkt ist (Art. 12 der Statuten);
- b) die Aufnahmegebühr (gemäss Artikel 6 Absatz 1 lit. c der Statuten);
- c) Anleihen;
- d) Subventionen;
- e) Anlagezinsen;

- f) Mietzinse (Art. 18 der Statuten);
- g) freiwillige Zuwendungen, Vermächtnisse und andere Einnahme;
- h) Anteilscheinzinsen, welche über fünf Jahre nach Verfall nicht eingelöst bzw. nicht zustellbar sind und an die Genossenschaft zurückfallen.

#### *Art. 12 Anteilscheine und Zertifikate*

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe aller gezeichneten Anteile in den Nominalbeträgen zu Fr. 100. – / 500. – / 1000. –.
- <sup>2</sup> Die Verwaltung legt den Anteil des vom Genossenschafter zu zeichnenden Genossenschaftskapitals fest.
- <sup>3</sup> Nach Zeichnung des Genossenschaftsanteils hat der Genossenschafter die vollständige Liberierung vorzunehmen. Ausnahmsweise kann die Verwaltung Zahlungserleichterungen ohne Zinszahlung zubilligen.
- <sup>4</sup> Bestehende Anteilscheine können in einem Zertifikat zusammengefasst werden.
- <sup>5</sup> Die Anteilscheine und/oder Zertifikate laufen auf den Namen des Genossenschafters und dienen als Beweisurkunde.

#### *Art. 13 Gleichberechtigung der Genossenschafter*

Alle Genossenschafter haben gleiche Rechte und Pflichten unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.

#### *Art. 14 Übertragung der Anteile*

- <sup>1</sup> Die Genossenschaftsanteile bzw. die ausgegebenen Zertifikate können nur mit Zustimmung der Verwaltung übertragen werden. Die Übertragung ist auf den Anteilen bzw. auf den Zertifikaten zu vermerken.
- <sup>2</sup> Der Erwerber von übertragenen Anteilen bzw. Zertifikaten wird jedoch erst durch einen Aufnahmebeschluss der Verwaltung gemäss Art. 6 der Statuten Genossenschafter.

#### *Art. 15 Rückzahlung der Anteile*

- <sup>1</sup> Der ausscheidende Genossenschafter oder seine Erben haben Anrecht auf Rückzahlung der Anteile / Zertifikate ohne irgendwelchen anteiligen Anspruch auf das Gesellschaftsvermögen.
- <sup>2</sup> Die Rückzahlung der Anteile / Zertifikate erfolgt zum tatsächlichen Wert aufgrund des bilanzmässigen Reinvermögens des Ausscheidungsjahres einschliesslich der Reserven, jedoch höchstens zum Nennwert.
- <sup>3</sup> Dem ausscheidenden Genossenschafter oder seinen Erben werden die Anteile auf das Ende des auf die Ausscheidung folgenden Geschäftsjahres und nach Erfüllung sämtlicher statutarischen und vertraglichen Verpflichtungen zurückbezahlt. Wenn nötig, kann die Rückzahlungsfrist hinausgeschoben werden, längstens bis zum Ende des dritten dem Austrittsdatum folgenden Geschäftsjahres. Für die Zeitspanne zwischen Ausscheiden des Genossenschafters und Rückzahlung der Anteile erfolgt eine Zinsvergütung insoweit und zu dem Zinssatz, welcher zum Zeitpunkt des Ausscheidens gemäss Art. 20, Abs. 1, lit. D der Statuten feststand.

Wenn der Genossenschafter auf eine Zinsvergütung verzichtet, kann die Verwaltung ihm eine frühere bzw. sofortige Rückzahlung zubilligen.

<sup>4</sup> Die Verrechnung mit Forderungen der Genossenschaft gegenüber dem Austretenden bzw. seinen Erben wird vorbehalten.

#### *Art. 16 Verlust der Anteilscheine / Zertifikate*

Bei Verlust von Anteilscheinen ist eine persönliche schriftliche Verlufterklärung abzugeben, worauf die Ausgabe von Duplikaten erfolgt als Ersatz für die Originale.

#### *Art. 17 Jahresbeiträge*

Aufgehoben.

#### *Art. 18 Mietzinse*

<sup>1</sup> Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Genossenschafter vermieteten Wohnungen basieren grundsätzlich auf der Kostenmiete.

<sup>2</sup> Sie sollen so festgelegt werden, dass sowohl das investierte Eigenkapital angemessen verzinst, als auch die Kosten der Liegenschaften und der Genossenschaft gedeckt werden. Sie sollen zudem erlauben, einen Allgemeinen Reservefonds (Art. 860 OR) sowie andere Fonds der Genossenschaft zu öffnen (Art. 21 der Statuten).

#### *Art. 19 Geschäftsjahr und Jahresrechnung*

<sup>1</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>2</sup> Am Ende eines Geschäftsjahres sind die Jahresrechnungen und der Geschäftsbericht zu erstellen.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung umfasst die Betriebsrechnung und die Bilanz, für deren Aufstellung die gesetzlichen Vorschriften massgebend sind. Die Aktiven dürfen höchstens zum Anschaffungswert oder Erstellungswert verbucht werden. Die von der Eidgenossenschaft, den Kantonen und Gemeinden erhaltenen Subventionen müssen klar ersichtlich sein. Angemessene und steuerlich erlaubte Abschreibungen sind buchmässig zu berücksichtigen. Spezielle Vorschriften der Eidgenossenschaft, der Kantone und Gemeinden, als Subventionsgeber, bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Bilanz, Betriebsrechnung und Kontrollbericht müssen jährlich der Delegiertenversammlung zur Abnahme vorgelegt werden. Sie stehen dem Genossenschafter mindestens zehn Tage vor der Delegiertenversammlung am Sitz der Genossenschaft zur Einsichtnahme zur Verfügung.

#### *Art. 20 Reinertrag*

<sup>1</sup> Der Reinertrag des Geschäftsjahres ist wie folgt zu verwenden;

- a) zu Öffnung des allgemeinen Reservefonds (Art. 860 OR);
- b) zur Öffnung weiterer Fonds, gemäss Art. 21 der Statuten;
- c) zu ausserordentlichen Abschreibungen und Rückstellungen sofern die finanzielle Lage der Genossenschaft oder einzelner Siedlungen dies erfordert;

d) zur Verzinsung der Anteilscheine. Der Zinssatz für die Verzinsung beträgt jeweils 1,00 % weniger als der hypothekarische Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, welcher jeweils anfangs Dezember des betreffenden Jahres durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) veröffentlicht wird, jedoch keine Negativzinsen. Sie darf jedoch den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht übersteigen (Art. 859 Absatz 3 OR).

e) zum Vortrag auf neue Rechnung.

<sup>2</sup> Die Ausrichtung von Gewinnbeteiligungen (Tantiemen) ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup> die Delegiertenversammlung kann eine andere Aufteilung des Reinertrages, vorbehaltlich der Zuweisung an den allgemeinen Reservefonds, beschliessen (Art. 860 OR).

<sup>4</sup> Spezielle Auflagen von Subventionsbehörden der Eidgenossenschaft, der Kantone und der Gemeinden bleiben vorbehalten.

#### Art. 21 *Fonds*

<sup>1</sup> Nebst den gesetzlichen vorgeschriebenen Reserven (Art. 860 OR) werden folgende Fonds geäufnet:

- a) ein Erneuerungs- und Spezialfonds;
- b) ein Sozialfonds für in Not geratene Genossenschafter;
- c) ein Todesfallfonds für Leistungen im Sterbefall;
- d) ein Altersbeihilfefonds;
- e) ein Solidaritätsfonds.

<sup>2</sup> Die Delegiertenversammlung kann die Errichtung weiterer Fonds beschliessen und die diesbezüglichen Reglemente genehmigen.

#### Art. 22 *Haftung*

<sup>1</sup> Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen.

<sup>2</sup> Jede persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

### IV. Organisation

#### Art. 23 *Organe der Genossenschaft*

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Siedlungsversammlungen und die Siedlungskomitees;
- b) die Versammlungen der Nichtmietergenossenschafter;
- c) die Delegiertenversammlung (Art. 892 OR);
- d) die Verwaltung (Art. 894ff OR);
- e) die Geschäftsprüfungskommission
- f) die Revisionsstelle.

---

*Art. 24 Siedlungsversammlung*

- <sup>1</sup> Die Genossenschafter der einzelnen Siedlungen vereinigen sich in Siedlungsversammlungen.
- <sup>2</sup> Die Siedlungsversammlungen müssen mindestens einmal im Jahr stattfinden, nämlich vor der Delegiertenversammlung. Sie werden durch den Präsidenten des Siedlungskomitees einberufen und geleitet.
- <sup>3</sup> Der Versammlung wohnt in der Regel ein Mitglied der Verwaltung bei.
- <sup>4</sup> Die Versammlung hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:
  - a) Wahl des Siedlungskomitees;
  - b) Aussprache über Jahresbericht und Jahresrechnung und Entscheid über Déchargeerteilung an die Verwaltung;
  - c) Stellungnahme zur Vorgeschlagenen Verteilung des Ertragsüberschusses;
  - d) Stellungnahme zu allen an der Delegierten Versammlung zur Abstimmung gelangenden Anträgen;
  - e) Wahl des oder der Delegierten gemäss Art. 30, Ziffer 1, lit. A, und , wenn nötig, der Ersatzleute. Die Wahl erfolgt nach dem einfachen Mehr der anwesenden Genossenschafter. Können Mehrere Delegierte gestellt werden, so sind auch Minderheitsvertreter zu bestimmen, sofern dies von mindestens einem Drittel der stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer verlangt wird.
- <sup>5</sup> Im übrigen gelten die Art. 27 und 28 sinngemäss.

*Art. 25 Siedlungskomitee*

- <sup>1</sup> Das Siedlungskomitee besteht aus mindestens zwei Genossenschaffern. Je nach Grösse und Struktur der Siedlung können dem Komitee auch mehr Genossenschafter angehören.
- <sup>2</sup> Die Mitglieder des Siedlungskomitees werden durch die Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Ihre Wiederwahl ist zulässig.
- <sup>3</sup> Das Siedlungskomitee konstituiert sich selbst.
- <sup>4</sup> Das Siedlungskomitee bereitet die Siedlungsversammlungen vor und bildet das Bindeglied zwischen den Genossenschaffern der Siedlung und der Verwaltung. Im Übrigen werden deren Kompetenzen durch Reglemente bestimmt.

*Art. 26 Versammlungen der Nichtmietergenossenschafter*

- <sup>1</sup> Die Nichtmietergenossenschafter halten nach Siedlungsregionen vor der Delegiertenversammlung ihre eigenen jährlichen Versammlungen ab. Die Siedlungsregionen sind auf drei Bezirke zu beschränken, wobei einer die Westschweiz umfasst. Deren Definition obliegt der Verwaltung.
- <sup>2</sup> Diese Versammlungen sind von der Verwaltung unter Einhaltung einer Frist von zehn Tagen einzu-berufen. Die Verwaltung kann einen Nichtmietergenossenschafter mit der Organisation dieser Versammlungen beauftragen. Er wird von der Verwaltung in dieser Aufgabe unterstützt.
- <sup>3</sup> In der Regel soll der Versammlung ein Mitglied der Verwaltung beiwohnen.
- <sup>4</sup> Die Versammlung beschliesst mit einfachem Mehr über sämtliche an der Delegiertenversammlung zu behandelnden Traktanden.

- <sup>5</sup> Die Versammlung wählt mit einfachem Mehr die gemäss Art. 30, lit. B zu bestimmende Zahl von Delegierten und Ersatzleuten.
- <sup>6</sup> Anstelle der regionalen Versammlungen kann die Verwaltung eine zentrale Versammlung aller drei Regionen gemeinsam organisieren.
- <sup>7</sup> Die regionalen Versammlungen oder die zentralen Versammlungen können auf dem Korrespondenzweg erfolgen gemäss Art. 880 OR. Bei Wahlen gelten die von der Verwaltung vorgeschlagenen Kandidaten als gewählt, sofern der Verwaltung innerhalb von fünf Tagen keine weiteren schriftlichen Vorschläge vorliegen.

#### *Art. 27 Delegiertenversammlung*

- <sup>1</sup> Die ordentliche Delegiertenversammlung findet jährlich spätestens im Monat Juni statt.
- <sup>2</sup> Ausserordentliche Delegiertenversammlungen können auf Anordnung der Verwaltung oder auf Begehren von drei Siedlungen mit mindestens einem Zehntel der Genossenschaftler einberufen werden. Ausserordentliche Delegiertenversammlungen müssen auch in den in Art. 903, Abs.2, und Art. 905, Abs.2, OR vorgesehenen Fällen einberufen werden.
- <sup>3</sup> Die Einladung zur Delegiertenversammlung hat mindestens 10 Tage vor dem Versammlungstag zu erfolgen, unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände.
- <sup>4</sup> Über Gegenstände, die nicht auf der Traktandenliste figurieren, können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung (Art. 883, Abs. 2, OR).

#### *Art. 28 Anträge an die Delegiertenversammlung*

- <sup>1</sup> Anträge von einzelnen Genossenschaftlern oder Siedlungen, die in einer ordentlichen Delegiertenversammlung zur Behandlung kommen sollen, müssen der Verwaltung bis spätestens Ende März eingereicht werden.
- <sup>2</sup> Anträge müssen von einer schriftlichen Begründung begleitet sein.
- <sup>3</sup> Anträge müssen mit ihren Begründungen spätestens mit der Einladung zur Siedlungsversammlung an die Genossenschaftler verschickt werden.

#### *Art. 29 Befugnisse der Delegiertenversammlung*

Der Delegiertenversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- <sup>1</sup> die Festsetzung und Änderung der Statuten; vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 52;
- <sup>2</sup> die Wahl der Mitglieder der Verwaltung, der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle; der Amtsantritt erfolgt jeweils auf den 1. Juli;
- <sup>3</sup> die Abberufung der Mitglieder der Verwaltung, der Geschäftsprüfungskommission und der Revisionsstelle;
- <sup>4</sup> die Genehmigung von Reglementen betreffend die Verwaltung, ihre Ausschüsse und die Geschäftsprüfungskommission;

- <sup>5</sup> die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz;
- <sup>6</sup> die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages (Art.20);
- <sup>7</sup> die Entlastung der Verwaltung;
- <sup>8</sup> die Beschlussfassung über Gegenstände, die der Delegiertenversammlung von der Verwaltung, den Siedlungen oder von Genossenschaf tern, unterbreitet werden;
- <sup>9</sup> die Beschlussfassung über den Verkauf von Gebäudeeigentum der Genossenschaft;
- <sup>10</sup> die Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft (Art. 888, Abs. 2 OR);
- <sup>11</sup> die Beschlussfassung über alle übrigen Gegenstände, die durch das Gesetz oder die Statuten der Delegiertenversammlung vorbehalten sind.

#### Art. 30 *Zusammensetzung der Delegiertenversammlung*

<sup>1</sup> Die Delegiertenversammlung setzt sich wie folgt zusammen:

a)	aus Vertretern der Mietergenossenschaf ter pro Siedlung	
	01- 50 Mietergenossenschaf ter	1 Delegierter
	51- 100 Mietergenossenschaf ter	2 Delegierte
	101- 150 Mietergenossenschaf ter	3 Delegierte
	151- 200 Mietergenossenschaf ter	4 Delegierte
	201- 250 Mietergenossenschaf ter	5 Delegierte
	251- 300 Mietergenossenschaf ter	6 Delegierte
	301 und mehr Mietergenossenschaf ter	6 Delegierte

Mit Anrecht auf Zusatzstimmen gemäss Art. 31, Abs. 2 hiernach,

- b) aus Vertretern der Nichtmietergenossenschaf ter, wobei die Anzahl der Delegierten in gleicher Weise wie unter lit. a) hiervor bestimmt wird. Grundlage dazu bildet die Gesamtheit der Nichtmietergenossenschaf ter aus allen Regionen. Im Sinn des Minoritätenschutzes soll der Westschweiz aber mindestens ein Delegierter zustehen;
- c) aus den Mitgliedern der Verwaltung.

<sup>2</sup> Als Delegierte können nur Genossenschaf ter oder deren Ehegatten gewählt werden.

#### Art. 31 *Stimmrecht / Zusatzstimmen / Entlastung der Verwaltung*

- <sup>1</sup> Jeder Delegierte und jedes Mitglied der Verwaltung hat an der Delegiertenversammlung eine Stimme. Vertretung ist ausgeschlossen.
- <sup>2</sup> Dagegen haben Siedlungen mit mehr als 300 Genossenschaf tern Anspruch auf eine Zusatzstimme für je weitere 50 Genossenschaf ter.
- <sup>3</sup> Die Zusatzstimmen sind vor jeder Abstimmung geltend zu machen. Sind Minderheitsdelegierte gemäss Art. 24, Ziff. 4, lit. e, anwesend, so werden die Zusatzstimmen anteilmässig aufgeteilt.
- <sup>4</sup> Bei der Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung haben die Mitglieder der Verwaltung sowie alle Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

<sup>5</sup> Dieses Verbot bezieht sich nicht auf die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission, wenn es sich um Delegierte handelt.

#### Art. 32 *Entschädigung der Delegierten*

Die Delegierten haben Anspruch auf eine Vergütung des Bahnbillets erster Klasse sowie einer pauschalen Tagesentschädigung, die von der Verwaltung festgesetzt wird und allfälligen Lohnausfall einschliesst.

#### Art. 33 *Leitung der Delegiertenversammlung*

<sup>1</sup> Die Delegiertenversammlung wird vom Präsidenten der Verwaltung geleitet. Bei dessen Verhinderung geht der Vorsitz an den Vizepräsidenten bzw. an ein anderes Verwaltungsmitglied über.

<sup>2</sup> Die Delegiertenversammlung wählt den Protokollführer und die Stimmenzähler.

<sup>3</sup> Protokollführer und Stimmenzähler dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung sein.

<sup>4</sup> Das Protokoll ist durch den Vorsitzenden und den Protokollführer zu unerzeichnen.

#### Art. 34 *Beschlussfassung der Delegiertenversammlung*

<sup>1</sup> Die Delegiertenversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorschreiben und unabhängig von der Anzahl der anwesenden Delegierten.

<sup>2</sup> Mindestens 20 % der Delegierten können geheime Wahl bzw. Abstimmung verlangen.

#### Art. 35 *Qualifizierte Mehrheit*

Für folgende Abstimmungen ist eine Qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen nötig:

- a) Zweidrittelsmehrheit für Veräusserungen von Liegenschaften;
- b) Zweidrittelsmehrheit für Statutenänderungen (Art. 888 OR);
- c) Zweidrittelsmehrheit für die Auflösung und die Fusion der Genossenschaft (Art. 888 OR)
- d) Dreiviertelsmehrheit für Beschlüsse in Bezug auf Art. 889 und 914, Ziff. 11 OR.

#### Art. 36 *Zusammensetzung der Verwaltung / Amtsdauer / Vakanzen*

<sup>1</sup> Die Verwaltung besteht aus 5 bis 8 Mitgliedern (natürliche Personen), wovon mindestens 60 Prozent (bei stetiger Aufrundung) Mietergenossenschafter sein müssen.

<sup>2</sup> Ihre Amtsdauer beträgt vier Jahre. Wiederwahl ist zulässig. Eine Wahl bzw. Wiederwahl kann jedoch nur vor Vollendung des siebzigsten Altersjahres erfolgen.

<sup>3</sup> Sämtliche Verwaltungsmitglieder müssen Genossenschafter und mindestens 80 Prozent davon (immer aufgerundet) Schweizer Bürger sein.

- <sup>4</sup> Für Vakanzen in der Verwaltung während einer Amtsdauer kann an der nächsten Delegiertenversammlung eine Ersatzwahl erfolgen. Sie muss vorher erfolgen, wenn der Verwaltungsrat nicht mehr 5 Mitglieder umfassen würde.

*Art. 37 Wahl des Präsidenten*

Der Präsident der Verwaltung wird durch die Delegiertenversammlung gewählt (Art. 29, Ziff. 2). Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

*Art 38 Befugnisse der Verwaltung*

- <sup>1</sup> Die Verwaltung leitet und vollzieht die laufenden Geschäfte der Genossenschaft. Sie hat alle Rechte und Pflichten, welche die Geschäftsführung mit sich bringt, und ist zuständig für alle Handlungen, die nicht von Gesetzes wegen oder durch diese Statuten ausdrücklich einer andern Instanz vorbehalten sind.
- <sup>2</sup> Der Verwaltung steht insbesondere zu:
1. die Aufnahme von Mitgliedern;
  2. der Abschluss von Mitgliedern;
  3. die Einberufung der Delegiertenversammlung und die Festsetzung der Tagesordnung;
  4. der Vollzug der Beschlüsse der Delegiertenversammlung;
  5. der Ankauf und Verkauf von Bauland und Baurechten;
  6. der Kauf von Liegenschaften;
  7. die Erstellung von neuen Bauten;
  8. die Vermietung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Lagerräumen Garagen und Einstellhallen und die Vertragskündigungen;
  9. die Aufnahme von grundpfandversicherten und anderen Darlehen;
  10. die Anlage liquider Mittel und Verwertung von Wertpapieren;
  11. der Entscheid über die Führung von Prozessen;
  12. die Ausarbeitung von Vorschriften und Reglementen über die Geschäftsführung;
  13. die Einsetzung von Siedlungskomitees, sofern die Siedlung nicht selbst Gebrauch von ihrem Recht nach Art. 24 und 25 macht;
  14. die Anstellung, Entlassung und Beförderung von besoldetem Personal sowie die Erteilung der Unterschrift.

*Art. 39 Verwaltungs-Ausschüsse*

Die Verwaltung ist ermächtigt, einen Teil ihrer Pflichten und Befugnisse einem oder mehreren von ihr bestimmten Verwaltungsausschüssen zu übertragen, soweit dies einer rationellen Administration dienlich ist.

*Art. 40 Delegation der Geschäftsführung*

Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen zu übertragen (Geschäftsführer, Siedlungskomitees usw.).

*Art 41 Vertretung der Genossenschaft*

- <sup>1</sup> Zur Vertretung der Genossenschaft sind der Präsident und der Vizepräsident der Verwaltung sowie der Geschäftsführer befugt.
- <sup>2</sup> Es steht der Verwaltung frei, weitere Personen zur Vertretung der Genossenschaft zu ermächtigen.
- <sup>3</sup> Alle zur Genossenschaft berechnigte Personen führen Kollektivunterschrift zu zweien.

*Art. 42 Verwaltungssitzungen / Beschlussfähigkeit / Beschlüsse / Protokoll und Protokollführer / Zirkularbeschluss / Ausstand*

- <sup>1</sup> Die Verwaltung versammelt sich so oft die Geschäfte dies erfordern, jedoch mindestens einmal pro Geschäftsjahr.
- <sup>2</sup> die Sitzungen werden vom Präsidenten angesetzt, können jedoch auch von mindestens drei Verwaltungsmitgliedern verlangt werden.
- <sup>3</sup> Sie ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind.
- <sup>4</sup> Bei allen Abstimmungen entscheidet das einfach Mehr. Der Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn es sich um Abstimmungen handelt, das Los, wenn es sich um Wahlen handelt.
- <sup>5</sup> Über die Verhandlungen wird ein Protokoll geführt. Der Protokollführer wird von der Verwaltung bestimmt; er braucht nicht Mitglied der Verwaltung zu sein.
- <sup>6</sup> Ausnahmsweise können Geschäfte auch durch Zirkularbeschlüsse erledigt werden, sofern nicht mindestens drei Verwaltungsmitglieder die mündliche Beratung verlangen.
- <sup>7</sup> Über Zirkularbeschlüsse ist ein Protokoll zu führen.
- <sup>8</sup> Bei Behandlung einer Angelegenheit, an welcher ein Verwaltungsmitglied persönlich interessiert ist bzw. einen Angehörigen eines Verwaltungsmitgliedes oder eine Einzelfirma, eine Handelsgesellschaft oder eine andere juristische Person angeht, mit der das Verwaltungsmitglied verwandtschaftlich, finanziell oder durch ein Anstellungsverhältnis verbunden ist, hat das betreffende Verwaltungsmitglied in Ausstand zu treten.

*Art. 43 Geschäftsprüfungskommission*

- <sup>1</sup> Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus drei Mitgliedern, wobei zwei Mieter- und eines Nichtmietergenossenschafter sein sollen.
- <sup>2</sup> Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Nach Ablauf derselben ist eine Wiederwahl möglich. Wahl und Wiederwahl haben jedoch vor Vollendung des Siebzigsten Altersjahres zu erfolgen.
- <sup>3</sup> Die Geschäftsprüfungskommission konstituiert sich selbst.

*Art. 44 Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission*

<sup>1</sup> Die Geschäftsprüfungskommission hat folgende Aufgaben:

- a) überprüfen, ob die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten werden;
- b)überprüfen, ob die Protokolle der Delegiertenversammlung und der Verwaltungs- und Ausschusssitzungen ordnungsgemäss geführt werden und die entsprechenden Beschlüsse sinngemäss zur Ausführung gelangt sind;
- c)Einsichtnahme und Überprüfung sämtlicher Akten und Unterlagen der Geschäftsleitung;
- d)bei Behandlung von Geschäften gemäss Art. 38, Ziff. 5, 6 und 7, ist die Geschäftsprüfungskommission zu konsultieren;
- e)sie erstellt bis zum 30. April jedes Jahres einen schriftlichen Bericht zuhanden des Präsidenten des Verwaltungsrates.

<sup>2</sup> Sämtliche anlässlich dieser Überprüfung festgestellten Differenzen und organisatorischen Mängel sind unverzüglich dem Präsidenten der Verwaltung und in bedeutenden Fällen der Gesamtverwaltung zu melden.

<sup>3</sup> Die Geschäftsprüfungskommission hat für den Jahresbericht einen summarischen Bericht über ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr zu erstellen.

*Art. 45 Revisionsstelle / Amtsdauer / Aufgaben / Teilnahme an Delegiertenversammlung*

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle kann eine natürliche oder juristische Person oder Personengesellschaft gewählt werden, welche über die nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes erforderliche Zulassung verfügt.

<sup>2</sup> Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Ihr Amt endet mit der Abnahme der Jahresrechnung. Die Wiederwahl ist möglich.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist im Sinne von Artikel 729a OR eingeschränkt zu prüfen. Für die Anforderungen und Pflichten der Revisionsstelle gelten Art. 729 ff. OR.

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist gehalten, an der Delegiertenversammlung anwesend zu sein.

*Art. 46 Mitteilungen*

<sup>1</sup> Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen:

- a) durch schriftliche Mitteilung;
- b) durch eingeschriebenen Brief und Bekanntgabe auf offiziellem Formular bei gesetzlichen Erfordernissen;
- c) anlässlich von Versammlungen der Genossenschafter;
- d) durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt, als Publikationsorgan der Genossenschaft.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist ermächtigt, weitere Publikationsmittel zu bestimmen.

## V. Wohnungen der Genossenschaft

### Art. 47 *Zuteilung ausschliesslich an Genossenschafter*

- <sup>1</sup> Die Wohnungen der Genossenschaft werden ausschliesslich den Genossenschaffern zugeteilt. Ausnahmsweise und nötigenfalls kann die Verwaltung von dieser Regel abweichen. Vorbehalten bleiben Art. 9 und 49 der Statuten.
- <sup>2</sup> Bei der Zuteilung von Wohnungen trägt die Verwaltung einer angemessenen Belegung Rechnung.

### Art. 48 *Persönliche Nutzung der Wohnung*

- <sup>1</sup> Der Genossenschafter ist verpflichtet, die ihm zugeteilte Wohnung persönlich zu benützen. Ohne ausdrückliche, schriftliche, vorgängige Zustimmung der Verwaltung darf er sie Dritten nicht zur Verfügung stellen, untervermieten oder andere erwachsene Personen in den gemeinsamen Haushalt aufnehmen.
- <sup>2</sup> Verlässt er die Wohnung, so darf der Genossenschafter von sich aus niemanden, auch nicht bis anhin im gemeinsamen Haushalt lebende Personen, von der Wohnung profitieren lassen., ohne dafür die ausdrückliche, schriftliche Zustimmung der Verwaltung, gemäss Art. 6, 9 und 49 der Statuten, erhalten zu haben.

### Art. 49 *Trennung oder Scheidung*

- <sup>1</sup> Im Falle der Trennung oder der Scheidung, wenn der Richter die Genossenschaftswohnung definitiv einem der beiden Ehegatten zuspricht, kann die Verwaltung dem anderen die Rechte als Genossenschafter entziehen und die Wohnung dem vom Urteil Begünstigten übertragen. Der Entscheid der Verwaltung ist endgültig. Der durch den Entscheid der Verwaltung begünstigte Ehegatte, als Genossenschafter, muss sämtliche unter Art. 6 der Statuten vorgesehenen Formalitäten erfüllen.
- <sup>2</sup> Im Übrigen, weil es um das Eigentum der Genossenschaftsanteile geht, sind das Scheidungsurteil oder die Regeln über das eheliche Güterrecht massgebend.

### Art. 50 *Auflösung des Mietvertrages*

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft behält sich das Recht vor, den Mietvertrag mit Genossenschaffern in all jenen Fällen zu kündigen, in welchen die Statuten den Ausschluss des Genossenschaffers vorsehen oder als zulässig erscheinen lassen.
- <sup>2</sup> Der Mietvertrag kann auch dann gekündigt werden, wenn die Bedingungen für die Zuteilung und Benützung der Wohnung nicht mehr erfüllt sind oder wenn durch die Beibehaltung des Mietergenossenschaffers die Ziele der Genossenschaft verletzt werden. Eine Auflösung des Mietverhältnisses kann auch erfolgen, wenn eine Weiterführung den übrigen Mietergenossenschaffern nicht zugemutet werden kann oder die Bedingungen der Art. 257 d und 257 f des OR erfüllt sind.
- <sup>3</sup> Einem Mietergenossenschafter, welcher eine Dienstwohnung belegt, kann gekündigt werden, wenn das Dienstverhältnis von der einen oder anderen Seite aufgelöst wurde.

## VI. Auflösung der Genossenschaft

### Art. 51 Auflösung der Genossenschaft / Vermögensteilung

- <sup>1</sup> Die Auflösung der Genossenschaft unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 911 ff OR).
- <sup>2</sup> Der Vermögensüberschuss, nach Ausgleich aller Schulden und Schaffung einer Rückstellung für noch zurückzuzahlende Anteile zum Nennwert, wird für gemeinnützige Wohnbau-Zwecke verwendet. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen der Eidgenossenschaft, der Kantone und Gemeinden, welche die Wohnungen subventioniert haben.

## VII. Schlussbestimmungen

### Art. 52 Behördliche Genehmigung

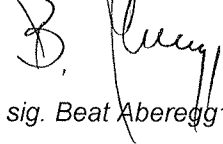
- <sup>1</sup> Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen vor der Beschlussfassung durch die Delegiertenversammlung zur Stellungnahme vorzulegen, sofern die Genossenschaft Bundeshilfe beansprucht oder zu beanspruchen gedenkt.

### Art. 53 Inkraftsetzung

- <sup>1</sup> Diese revidierten Statuten wurden von der ordentlichen Delegiertenversammlung vom 18. Juni 2011 angenommen und ersetzen die Statuten vom 16. Juni 1990 bzw. vom 18. Juni 1994 bzw. vom 14. Juni 2008 bzw. vom 1. Juli 2010.
- <sup>2</sup> Diese Statuten treten am 1. Juni 2011 in Kraft.
- <sup>3</sup> Als Urtext gilt die Ausgabe in deutscher Sprache. Sie ist im Zweifelsfalle massgebend.

Namens der Verwaltung:

Der Präsident:

  
sig. Beat Aberegg

Der Protokollführer:

  
sig. Peter Degen