

Statuten

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft

Inhaltsverzeichnis

I	Grundlagen	4
	Art. 1 Name und Sitz	4
II	Zweck und Grundsätze	4
	Art. 2 Zweck	4
	Art. 3 Grundsätze	4
III	Bestimmungen zur Mitgliedschaft	5
	Art. 4 Begriff Genossenschaftler	5
	Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft	5
	Art. 6 Verlust der Mitgliedschaft	5
	Art. 7 Austritt	6
	Art. 8 Tod	6
	Art. 9 Ausschluss	6
	Art. 10 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren	7
IV	Finanzielle Bestimmungen	7
	Art. 11 Betriebsmittel	7
	Art. 12 Anteilscheine und Zertifikate	8
	Art. 13 Verpfändung und Übertragung der Anteile	8
	Art. 14 Rückzahlung der Anteile	8
	Art. 15 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	9
	Art. 16 Reinertrag	9
	Art. 17 Fonds	9
	Art. 18 Entschädigungen der Organe	10
	Art. 19 Haftung	10
V	Organisation	10
	Art. 20 Organe	10
V.1	Delegiertenversammlung	11
	Art. 21 Befugnisse	11
	Art. 22 Einberufung	11
	Art. 23 Leitung	12
	Art. 24 Zusammensetzung	12
	Art. 25 Stimmrecht und Entlastung Verwaltungsrat	12
	Art. 26 Beschlüsse	12
	Art. 27 Qualifizierte Mehrheit	12
	Art. 28 Amtsantritt	13
V.2	Verwaltungsrat	13
	Art. 29 Zusammensetzung	13
	Art. 30 Aufgaben	13
	Art. 31 Kompetenzdelegation	14
	Art. 32 Vertretung der Genossenschaft	14

Art. 33	Sitzungsbetrieb und Beschlüsse	14
V.3	Geschäftsprüfungskommission	15
Art. 34	Zusammensetzung	15
Art. 35	Aufgaben	15
V.4	Revisionsstelle	15
Art. 36	Wahl	15
Art. 37	Aufgaben	15
V.5	Siedlungsversammlungen	16
Art. 38	Organisation	16
V.6	Versammlungen der Nichtmietergenossenschaft	16
Art. 39	Organisation	16
VI	Mietbestimmungen	17
Art. 40	Grundsätze	17
Art. 41	Untervermietung	17
Art. 42	Unterbelegung	18
Art. 43	Eigenstromerzeugung	18
VII	Schlussbestimmungen	18
Art. 44	Mitteilungen	18
Art. 45	Auflösung der Genossenschaft	19
Art. 46	Behördliche Genehmigung	19
Art. 47	Übergangsbestimmung	19
Art. 48	Inkraftsetzung	19

Personenbezeichnungen gelten für jegliche Geschlechter sowie auch für juristische Personen. Der Lesbarkeit halber wird die männliche Schriftform verwendet.

I Grundlagen

Art. 1 Name und Sitz

¹ Unter **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** (Graphis Coopérative de construction et d'habitation) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR).

² Sitz der Genossenschaft ist Bern.

II Zweck und Grundsätze

Art. 2 Zweck

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrer Mitglieder, guten Wohnraum zu angemessenen Mietzinsen zu beschaffen und zu erhalten.

² Zu diesem Zweck kann sie in der ganzen Schweiz

- a) Bauland oder Baurechte erwerben;
- b) Liegenschaften erstellen;
- c) bereits fertig gestellte Liegenschaften erwerben;
- d) Liegenschaften verwalten und vermieten;
- e) alle Geschäfte tätigen, die zur Verfolgung des Genossenschaftszweckes notwendig erscheinen.

³ Die Liegenschaften können auch gewerbliche Lokalitäten, Garagen und Parkplätze umfassen.

⁴ Die Erreichung des Zwecks schliesst ein:

- a) Sorgfältiger und laufender Unterhalt und die periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- b) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Weise erneuert, unterhalten oder saniert werden können.

⁵ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

⁶ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen, Organisationen und Verbänden mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und/oder Mitglied werden.

Art. 3 Grundsätze

¹ Voraussetzung für den Ankauf von Bauland, Baurechten und Liegenschaften sowie die Erstellung von Liegenschaften ist eine gesicherte Finanzierung.

² Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Delegiertenversammlung über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

³ Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Genossenschafter vermieteten Objekte basieren auf der Kostenmiete.

⁴ Sie sind so festzulegen, dass sowohl das investierte Eigenkapital angemessen verzinst als auch sämtliche Kosten der Liegenschaften, Abschreibungen, Rückstellungen sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt werden.

Sie müssen zudem erlauben, einen Reservefonds (Art. 860 OR) sowie von der Delegiertenversammlung beschlossene Fonds zu öffnen (Art. 17).

⁵ Eine Siedlung umfasst sämtliche Liegenschaften der Genossenschaft in einer Gemeinde.

III Bestimmungen zur Mitgliedschaft

Art. 4 Begriff Genossenschafter

¹ Genossenschafter sind volljährige, natürliche und juristische Personen, die als Mieter- oder Nichtmietergenossenschafter bezeichnet sind.

² Genossenschafter sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren, den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben und nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

³ Die Anzahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Zum Erwerb der Mitgliedschaft als Mieter- bzw. Nichtmietergenossenschafter bedarf es

- a) einer schriftlichen Beitrittserklärung,
- b) der Übernahme von Genossenschaftsanteilen für einen vom Verwaltungsrat festgelegten Betrag, mindestens CHF 2'000.--, im Maximum CHF 50'000.--, sowie
- c) die Bezahlung einer einmaligen Aufnahmegebühr von max. CHF 500.--.

² Über die Aufnahme entscheidet der Verwaltungsrat. Der Entscheid bedarf keiner Begründung und ist endgültig.

³ Die Eigenschaft als Genossenschafter gilt erst dann als erworben, wenn die erforderlichen Genossenschaftsanteile vollständig einbezahlt sind.

⁴ Pro Mietobjekt (Wohnung) kann nur eine Person Mitglied werden.

⁵ Der Verwaltungsrat entscheidet über Ausnahmen.

⁶ Es wird ein Mitgliederregister geführt.

Art. 6 Verlust der Mitgliedschaft

Die Mitgliedschaft erlischt

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

Die Rückzahlung der Anteilscheine beim Verlust der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 14 der Statuten.

Art. 7 Austritt

- ¹ Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Verwaltungsrat kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- ² Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- ³ Der austretende Genossenschafter muss die ihm zur Verfügung gestellten Mietobjekte zurückgeben.
- ⁴ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 8 Tod

- ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Partner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er gesetzlicher Erbe des Verstorbenen ist.
- ² Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Verwaltungsrates Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.
- ³ Im Falle einer Ablehnung wird das Anteilscheinkapital gemäss Art. 14 zurückbezahlt.
- ⁴ Die Mietobjekte müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist zurückgegeben werden.

Art. 9 Ausschluss

- ¹ Ein Genossenschafter kann jederzeit ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachstehenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Delegiertenversammlung oder des Verwaltungsrates sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
 - b) Missachtung der Pflicht, selbst in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
 - d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 10 vorgesehen ist;
 - e) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - f) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements;
 - g) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes, wenn der Verwaltungsrat einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
 - h) bei Ersatzbauten und umfassenden Sanierungen in unbewohntem Zustand;
 - i) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- ² Über den Ausschluss entscheidet der Verwaltungsrat.
- ³ Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 10 der Statuten erfolgt.

- ⁴ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Delegiertenversammlung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Delegiertenversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, an der Delegiertenversammlung seine Sicht selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.
- ⁵ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- ⁶ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 10 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren

- ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Verwaltungsrat mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile von Art. 5 Abs. 1 Bst. b voraus. Der Verwaltungsrat kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- ² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Verwaltungsrat, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen.
- ³ Die Belegungsvorschriften von Art. 42 Abs. 1 und die Aufnahme der Mitglieder gemäss Art. 5 Abs. 2 bleiben vorbehalten.
- ⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der in der Wohnung verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

IV Finanzielle Bestimmungen

Art. 11 Betriebsmittel

Die Betriebsmittel werden beschafft durch

- a) Anteilscheine, deren Betrag in (Art.5) geregelt ist;
- b) die Aufnahmegebühr (Art. 5 Abs. 1 Bst. c);
- c) Obligationenanleihen;
- d) Subventionen;
- e) Anlagezinsen;
- f) Mietzinse;
- g) Anteilscheine und deren Zinsen, welche über 10 Jahre nach Verfall nicht eingelöst bzw. nicht zustellbar sind und an die Genossenschaft zurückfallen;
- h) Aufnahme von Fremdkapital (Hypotheken, Darlehen etc.);
- i) Einnahmen aus dem Verkauf von Dienstleistungen und Waren (z.B. PVA-Strom);
- j) freiwillige Zuwendungen, Vermächtnisse und andere Einnahmen.

Art. 12 Anteilscheine und Zertifikate

- ¹ Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden und können nicht mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.
- ² Bestehende Anteilscheine können in einem Zertifikat zusammengefasst werden.
- ³ Die Anteilscheine und Zertifikate laufen auf den Namen des Genossenschafters und dienen als Beweisurkunde.
- ⁴ Für neue Genossenschaftsanteile werden keine physischen Anteilscheine mehr ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.
- ⁵ Alle Genossenschaftler haben gleiche Rechte und Pflichten unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung der Anteile

- ¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
- ² Die Genossenschaftsanteile bzw. die ausgegebenen Zertifikate oder Registerinträge können nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates an Mitglieder übertragen werden. Die Übertragung ist auf den Anteilen bzw. auf den Zertifikaten oder im Register zu vermerken. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Art. 14 Rückzahlung der Anteile

- ¹ Der ausscheidende Genossenschaftler oder seine Erben haben Anrecht auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile und Zertifikate ohne irgendwelchen anteiligen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen.
- ² Die Rückzahlung der Anteile und Zertifikate erfolgt zum tatsächlichen Wert aufgrund des bilanzmässigen Reinvermögens des Ausscheidungsjahres einschliesslich der Reserven, jedoch höchstens zum Nennwert.
- ³ Dem ausscheidenden Genossenschaftler oder seinen Erben werden die Anteile auf das Ende des auf die Ausscheidung folgenden Geschäftsjahres und nach Erfüllung sämtlicher statutarischen und vertraglichen Verpflichtungen zurückbezahlt.
- ⁴ Die Verrechnung mit Forderungen der Genossenschaft gegenüber dem Austretenden bzw. seinen Erben wird vorbehalten.
- ⁵ Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Anteilen, die nach Art 8 und Art 10 der Statuten vom Partner übernommen werden.

Art. 15 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- ¹ Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.
- ² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- ³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- ⁴ Die Jahresrechnung sowie der Revisionsbericht sind jährlich der Delegiertenversammlung zur Abnahme vorzulegen. Sie stehen dem Genossenschafter mindestens zehn Tage vor der Delegiertenversammlung am Sitz der Genossenschaft zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Art. 16 Reinertrag

- ¹ Der Reinertrag des Geschäftsjahres ist wie folgt zu verwenden:
- a) zur Äufnung des Reservefonds (Art. 860 OR);
 - b) zur Äufnung weiterer Fonds (Art. 17);
 - c) zu ausserordentlichen Abschreibungen und Rückstellungen sofern die finanzielle Lage der Genossenschaft dies erfordert;
 - d) zur Verzinsung der Anteilscheine. Der Zinssatz für die Verzinsung beträgt jeweils 1 % 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 den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheit, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht übersteigen (Artikel 859 Abs. 3 OR);
 - e) zum Vortrag auf neue Rechnung.
- ² Spezielle Auflagen von Subventionsbehörden der Eidgenossenschaft, der Kantone und der Gemeinden bleiben vorbehalten.

Art. 17 Fonds

- ¹ Nebst den gesetzlichen vorgeschriebenen Reserven (Art. 860/862/863 OR) werden folgende Fonds geäufnet:
- a) Erneuerungsfonds
 - b) Spezialfonds
 - c) Wohlfahrtsfonds
- ² Die Delegiertenversammlung kann die Errichtung weiterer Fonds beschliessen.
- ³ Die Mittel der Fonds werden vom Verwaltungsrat entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Art. 18 Entschädigungen der Organe

- ¹ Anspruch auf eine Entschädigung haben
 - a) Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission;
 - b) Mitglieder von Kommissionen, Ausschüssen oder Beauftragte;
 - c) Delegierte und Ersatzdelegierte bei Ausübung ihres Stimmrechts.
- ² Der Verwaltungsrat legt die Entschädigungen in einem Reglement fest.
- ³ Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission werden für im Interesse der Genossenschaft aufgewendete Auslagen ersetzt.
- ⁴ Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- ⁵ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 19 Haftung

- ¹ Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.
- ² Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

V Organisation

Art. 20 Organe

- ¹ Die Organe sind:
 - a) die Delegiertenversammlung (Art. 892 OR);
 - b) der Verwaltungsrat (Art. 894ff OR);
 - c) die Geschäftsprüfungskommission;
 - d) die Revisionsstelle;
 - e) die Siedlungsversammlungen;
 - f) die Versammlungen der Nichtmietergenosschafter.
- ² Die Versammlungen der oben erwähnten Organe können in begründeten Fällen mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden.
- ³ Der Verwaltungsrat regelt die Verwendung elektronischer Mittel.

Er stellt sicher, dass

 - a) die Identität der Teilnehmer feststeht,
 - b) die Voten in der Versammlung unmittelbar übertragen werden,
 - c) jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann,
 - d) das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.
- ⁴ Treten während der Versammlung technische Probleme auf, sodass die Versammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Versammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

V.1 Delegiertenversammlung

Art. 21 Befugnisse

¹ Der Delegiertenversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
2. Wahl der Mitglieder
 - a) des Verwaltungsrates und Bestimmung dessen Präsidenten;
 - b) der Geschäftsprüfungskommission;
3. Wahl der Revisionsstelle;
4. Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission;
5. Genehmigung des Jahresberichtes;
6. Genehmigung der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
7. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
8. Beschlussfassung über die Berufung gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Verwaltungsrates;
9. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Delegiertenversammlung vom Verwaltungsrat oder von Genossenschaffern unterbreitet werden;
10. Beschlussfassung über den Verkauf von Wohneigentum;
11. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
12. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch das Gesetz oder die Statuten der Delegiertenversammlung unterbreitet werden;
13. Beschlussfassung über die Rückzahlung von Kapitalreserven (Art. 879 Abs. 2 Ziffer 3^{bis} OR).

² Anträge der Genossenschaffter auf Traktandieren eines Geschäftes müssen dem Verwaltungsrat sechs Monate vor der Delegiertenversammlung schriftlich und begründet vorliegen.

Art. 22 Einberufung

¹ Die ordentliche Delegiertenversammlung findet jährlich spätestens im Monat Juni statt.

² Ausserordentliche Delegiertenversammlungen können auf Anordnung des Verwaltungsrates oder auf Begehren von drei Siedlungen mit mindestens einem Zehntel der Genossenschaffter einberufen werden.

³ Ausserordentliche Delegiertenversammlungen müssen auch in den in Art. 903 Abs. 2, und Art. 905 Abs.2, OR vorgesehenen Fällen einberufen werden.

⁴ Wenn möglich werden vor einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung ausserordentliche Siedlungsversammlungen einberufen. Der Verwaltungsrat legt dies fest.

⁵ Die Einladung zur Delegiertenversammlung hat mindestens zehn Tage vor dem Versammlungstag zu erfolgen, unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände.

⁶ Über Gegenstände die nicht auf der Traktandenliste aufgeführt sind können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung (Art. 883 Abs. 2 OR).

Art. 23 Leitung

- ¹ Die Delegiertenversammlung wird vom Präsidenten des Verwaltungsrates geleitet. Bei dessen Verhinderung geht der Vorsitz an den Vizepräsidenten bzw. an ein anderes Verwaltungsratsmitglied über.
- ² Die Delegiertenversammlung wählt die Stimmzähler.
- ³ Protokollführer und Stimmzähler dürfen nicht Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsprüfungskommission sein.

Art. 24 Zusammensetzung

- ¹ Die Delegiertenversammlung setzt sich wie folgt zusammen:
 - a) aus Vertretern der Mietergenossenschafter pro Siedlung und pro Wohneinheit
 - 01 - 50 1 Delegierter
 - 51-100 2 Delegierte
 - 101-150 3 Delegierte
 - 151-200 4 Delegierte
 - 201 und mehr 5 Delegierte
 - b) aus Vertretern der Nichtmietergenossenschafter, wobei die Anzahl der Delegierten in gleicher Weise wie unter Bst. a) hiervor bestimmt wird. Grundlage dazu bildet die Gesamtheit der Nichtmietergenossenschafter aus allen Regionen. Im Sinne des Minoritätenschutzes soll der Westschweiz aber mindestens ein Delegierter zustehen;
 - c) aus den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission.
- ² Als Delegierte und deren Ersatz können nur Genossenschafter oder deren Ehe- bzw. eingetragene Partner gewählt werden.

Art. 25 Stimmrecht und Entlastung Verwaltungsrat

- ¹ Jeder Delegierte hat an der Delegiertenversammlung eine Stimme. Sie können sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Delegierten bzw. ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Delegierter bzw. kein Mitglied kann mehr als eine Vollmacht ausüben.
- ² Bei Wahlen des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission und der Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Delegierte, die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission sind oder die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Art. 26 Beschlüsse

- ¹ 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. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime bzw. schriftliche Durchführung verlangt.
- ³ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Art. 27 Qualifizierte Mehrheit

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

- a) Zweidrittelmehrheit für Veräusserungen von Liegenschaften;
- b) Zweidrittelmehrheit für Statutenänderungen (Art. 888 OR);
- c) Zweidrittelmehrheit für die Auflösung und die Fusion der Genossenschaft (Art. 888 OR);
- d) Dreiviertelmehrheit für Beschlüsse über die Einführung oder die Vermehrung der persönlichen Haftung oder der Nachschusspflicht der Genossenschafter (Art. 889 OR).

Art. 28 Amtsantritt

Amtsantritt für die an der ordentlichen Delegiertenversammlung gewählten Organe ist der 1. Juli.

V.2 Verwaltungsrat

Art. 29 Zusammensetzung

- ¹ Der Verwaltungsrat besteht aus fünf bis acht Mitgliedern (natürliche Personen), wovon mindestens 60 Prozent - bei stetiger Aufrundung - Mietergenossenschafter sein müssen. Dieses Quorum darf für maximal zwei aufeinanderfolgende Amtsdauern unterschritten werden.
- ² Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder müssen Genossenschafter und mindestens 60 Prozent davon – bei stetiger Aufrundung - Schweizer Bürger sein.
- ³ Der Verwaltungsrat konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst.
- ⁴ Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Wiederwahl ist zulässig.
- ⁵ Nicht wählbar ist, wer im Wahljahr seinen 75. Geburtstag feiert.

Art. 30 Aufgaben

- ¹ Der Verwaltungsrat leitet und vollzieht die laufenden Geschäfte. Er hat alle Rechte und Pflichten, welche die Geschäftsführung mit sich bringt, und ist zuständig für alle Handlungen, die nicht von Rechts wegen oder durch diese Statuten ausdrücklich einer anderen Instanz vorbehalten oder übertragen sind.
- ² Dem Verwaltungsrat steht insbesondere zu:
 1. die Aufnahme von Mitgliedern;
 2. die Festlegung der Aufnahmegebühr (Art. 5 Abs. 1 Bst. c);
 3. der Ausschluss von Mitgliedern;
 4. die Einberufung der Versammlungen (Delegierte, Siedlungen und Nichtmieter);
 5. der Vollzug der Beschlüsse der Delegiertenversammlung;
 6. der Ankauf und Verkauf von Bauland und Baurechten;
 7. der Kauf von Liegenschaften;
 8. die Erstellung von neuen Bauten;
 9. der Entscheid über Siedlungssanierungen;
 10. die Vermietung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Lagerräumen, Garagen, Parkplätze und die Vertragskündigungen;
 11. die Anlage liquider Mittel und Verwertung von Wertpapieren;
 12. den Erlass eines Organisations- und Geschäftsreglements sowie weiteren Reglementen;
 13. die Anstellung, Entlassung und Beförderung von Personal;
 14. die Bestimmung der zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung.
 15. Beschlussfassung über alle anderen nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesenen Geschäfte.

Art. 31 Kompetenzdelegation

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Art. 32 Vertretung der Genossenschaft

- ¹ Die Genossenschaft wird durch den Präsidenten und den Vizepräsidenten vertreten.
- ² Es steht dem Verwaltungsrat frei, weitere Personen zur Vertretung der Genossenschaft zu ermächtigen.
- ³ Alle zur Vertretung berechtigten Personen führen Kollektivunterschrift zu zweien.

Art. 33 Sitzungsbetrieb und Beschlüsse

- ¹ Verwaltungsratssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn ein Verwaltungsratsmitglied die Einberufung einer Sitzung schriftlich verlangt.
- ² Er ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind.
- ³ Bei allen Abstimmungen und Wahlen entscheidet das einfache Mehr. Der Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende.
- ⁴ Über die Verhandlungen wird ein Protokoll geführt. Der Protokollführer wird vom Verwaltungsrat bestimmt; er braucht nicht Mitglied des Verwaltungsrates zu sein.
- ⁵ Als gültige Beschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche durch elektronische Mittel (z.B. E-Mail), sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Verwaltungsratsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat.
- ⁶ Zirkularbeschlüsse kommen zu Stande, wenn mehr als die Hälfte der Verwaltungsratsmitglieder zustimmen. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungsratssitzung aufzunehmen.
- ⁷ Bei Behandlung einer Angelegenheit, an welcher ein Verwaltungsratsmitglied persönlich interessiert ist, bzw. einen Angehörigen eines Verwaltungsratsmitgliedes oder eine Einzelfirma, eine Handelsgesellschaft oder eine andere juristische Person angeht, mit der das Verwaltungsratsmitglied verwandtschaftlich, finanziell oder durch ein Anstellungsverhältnis verbunden ist, hat das betreffende Verwaltungsratsmitglied in den Ausstand zu treten.

V.3 Geschäftsprüfungskommission

Art. 34 Zusammensetzung

- ¹ Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus drei Mitgliedern, wovon zwei Mieter- und ein Nichtmietergenossenschafter sein sollen.
- ² Die Geschäftsprüfungskommission konstituiert sich selbst.
- ³ Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Wiederwahl ist zulässig.
- ⁴ Nicht wählbar ist, wer im Wahljahr seinen 75. Geburtstag feiert.

Art. 35 Aufgaben

- ¹ Die Geschäftsprüfungskommission hat folgende Hauptaufgaben:
 1. Überprüfung, ob die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten werden;
 2. Stichprobenweise Überprüfung, ob die Protokolle der Delegiertenversammlung und der Verwaltungsrats- und Kommissionssitzungen ordnungsgemäss geführt werden und die entsprechenden Beschlüsse zur Ausführung gelangt sind;
 3. Einsichtnahme und Überprüfung von Akten;
 4. Erstellung eines schriftlichen Berichts zuhanden des Präsidenten des Verwaltungsrates bis zum 31. März jedes Jahres;
 5. Erstellung eines summarischen Berichtes über ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr.
- ² Sie kann an den Sitzungen des Verwaltungsrates teilnehmen.
- ³ Festgestellte Differenzen und organisatorische Mängel sind unverzüglich dem Präsidenten des Verwaltungsrates und in bedeutenden Fällen dem Verwaltungsrat zu melden.

V.4 Revisionsstelle

Art. 36 Wahl

- ¹ Als Revisionsstelle wählt die Delegiertenversammlung einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.
- ² Wiederwahl ist zulässig.

Art. 37 Aufgaben

- ¹ Die Jahresrechnung ist im Sinne von Artikel 729a OR eingeschränkt zu prüfen. Für die Anforderungen und Pflichten der Revisionsstelle gelten Art. 729ff. OR.
- ² Der Revisionsstelle ist jederzeit Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
- ³ Die Revisionsstelle legt der Delegiertenversammlung einen schriftlichen Bericht vor.
- ⁴ Die Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Delegiertenversammlung teil.

V.5 Siedlungsversammlungen

Art. 38 Organisation

- ¹ Die Genossenschafter der einzelnen Siedlungen vereinigen sich in Siedlungsversammlungen.
- ² Die Wohnungsmieter, welche nicht Genossenschafter sind, werden zu diesen Versammlungen ebenfalls eingeladen bzw. zugelassen, sind jedoch nicht aktiv stimmberechtigt. Hingegen können diese in das Siedlungskomitee gewählt werden, wobei mindestens die Hälfte der Mitglieder des Siedlungskomitees Genossenschafter sein sollen.
- ³ Die Versammlungen müssen mindestens einmal im Jahr vor der Delegiertenversammlung stattfinden. Der Verwaltungsrat koordiniert die Termine. Die Versammlungen sind unter Einhaltung einer Frist von zehn Tagen einzuberufen.
- ⁴ Die Versammlung wird von einem Mitglied des Verwaltungsrates, der Geschäftsprüfungskommission oder von einer delegierten Person geleitet.
- ⁵ Die Versammlung hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:
 - a) Stellungnahme zu Jahresbericht, Jahresrechnung und über Déchargeerteilung an den Verwaltungsrat;
 - b) Stellungnahme zur vorgeschlagenen Verteilung des Reinertrages;
 - c) Stellungnahme zu allen an der Delegiertenversammlung zur Abstimmung gelangenden Anträgen;
 - d) Wahl des oder der Delegierten gemäss Art. 24 Abs. 1 Bst. a und der Ersatzleute. Die Wahl erfolgt nach dem einfachen Mehr der anwesenden Genossenschafter;
 - e) Wahl des Siedlungskomitees.
- ⁶ Der Genossenschafter kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Genossenschafter, durch den Ehegatten oder durch einen Mieter der gleichen Wohnung, der den Mietvertrag ebenfalls unterzeichnet hat, nicht jedoch durch einen anderen Solidarschuldner vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- ⁷ Die Versammlung beschliesst mit einfachem Mehr der Stimmenden über sämtliche an der Delegiertenversammlung zu behandelnden Traktanden. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht gezählt.

V.6 Versammlungen der Nichtmietergenossenschafter

Art. 39 Organisation

- ¹ Die Nichtmietergenossenschafter halten nach Siedlungsregionen bis spätestens 20 Tage vor der Delegiertenversammlung ihre eigenen jährlichen Versammlungen ab. Die Siedlungsregionen sind auf drei beschränkt, wobei eine die Westschweiz umfasst. Deren Definition obliegt dem Verwaltungsrat.
- ² Die Versammlungen sind vom Verwaltungsrat unter Einhaltung einer Frist von zehn Tagen einzuberufen. Er kann einen Nichtmietergenossenschafter mit der Organisation dieser Versammlungen beauftragen.

- ³ Die Versammlung hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:
 - a) Stellungnahme zu Jahresbericht, Jahresrechnung und über Déchargeerteilung an den Verwaltungsrat;
 - b) Stellungnahme zur vorgeschlagenen Verteilung des Reinertrages;
 - c) Stellungnahme zu allen an der Delegiertenversammlung zur Abstimmung gelangenden Anträgen;
 - d) Wahl des oder der Delegierten gemäss Art. 24 Abs. 2 und der Ersatzdelegierten;
- ⁴ Die Versammlung beschliesst mit einfachem Mehr der Stimmenden. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht gezählt.
- ⁵ Anstelle der regionalen Versammlungen kann eine zentrale Versammlung aller drei Regionen stattfinden.
- ⁶ Die regionalen oder zentralen Versammlungen können auf dem Korrespondenzweg erfolgen (Art. 880 OR).
- ⁷ Bei Wahlen gelten die vom Verwaltungsrat vorgeschlagenen Kandidaten als gewählt, sofern innerhalb von fünf Tagen keine weiteren schriftlichen Vorschläge eingehen.

VI Mietbestimmungen

Art. 40 Grundsätze

- ¹ Die Wohnungen werden in der Regel Genossenschaftern zugeteilt. Vorbehalten bleiben Art. 8 und Art. 10 der Statuten.
- ² Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- ³ Der Genossenschafter ist verpflichtet, selbst in der von ihm gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- ⁴ Der Verwaltungsrat regelt Einzelheiten in einem Mietreglement.
- ⁵ Die Genossenschaft kann den Genossenschafter verpflichten, Dienstleistungen und Waren zu beziehen, sofern diese mit den Zwecken und Zielen der Genossenschaft übereinstimmen (wie z.B. Strom- und Wärmerzeugung etc.).

Art. 41 Untervermietung

- ¹ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung zulässig. Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.
- ² Während der gesamten Mietdauer darf die Wohnung maximal drei Mal mit Zustimmung des Verwaltungsrates untervermietet werden.
- ³ Die Gesamtdauer aller drei Untervermietungen darf im laufenden Mietverhältnis 18 Monate nicht übersteigen.
- ⁴ Verlässt der Genossenschafter die Wohnung, so darf er von sich aus niemanden, auch nicht bis anhin im gemeinsamen Haushalt lebende Personen von der Wohnung profitieren lassen, ohne dafür die ausdrückliche, schriftliche Zustimmung des Verwaltungsrates gemäss Art. 5 Abs. 2 der Statuten erhalten zu haben.

⁵ Die Wohnung darf nicht über Plattformen wie Airbnb oder sonstige Buchungsplattformen als Ferienwohnung, Ferienzimmer oder kurzfristige Untermiete angeboten werden.

Art. 42 Unterbelegung

¹ Der Verwaltungsrat legt die Belegungsvorschriften fest. Ebenso legt er die Unterbelegungszuschläge fest; sie betragen im Maximum die Höhe des monatlichen Mietzinses.

² Mieter sind verpflichtet, eine Unterbelegung innert Monatsfrist nach Eintreten dem Verwaltungsrat zu melden.

³ Die Mieter sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung monatlich einen Unterbelegungszuschlag in den Wohlfahrtsfonds zu bezahlen oder in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Der Unterbelegungszuschlag wird ab Beginn der Unterbelegung geschuldet.

⁴ Bei einer vorübergehenden Unterbelegung kann im Rahmen des Vermietungsreglements eine befristete Ausnahmegewilligung erteilt werden.

⁵ Bei einer über die Befristung hinausgehende Unterbelegung wird dem Mieter so rasch wie möglich eine freiwerdende, den neuen Verhältnissen entsprechende Wohnung angeboten. Mieter sind verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen.

⁶ Nach zwei abgelehnten Umsiedlungsangeboten kann das Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen und der Mietvertrag gekündigt werden.

⁷ Über die Zumutbarkeit entscheidet der Verwaltungsrat abschliessend.

Art. 43 Eigenstromerzeugung

¹ Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben und dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss den für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bestimmungen zu beziehen.

VII Schlussbestimmungen

Art. 44 Mitteilungen

¹ Die Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen

- a) durch schriftliche Mitteilung in papier- oder elektronischer Form;
- b) per eingeschriebenen Brief bei gesetzlichen Erfordernissen;
- c) anlässlich von Versammlungen der Genossenschafter.

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 45 Auflösung der Genossenschaft

- ¹ Die Auflösung unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 911 ff OR).
- ² Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger übereignet.
- ³ Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 46 Behördliche Genehmigung

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Delegiertenversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Art. 47 Übergangsbestimmung

Bisherige Anteilscheine mit einem Nennwert von CHF 500.- berechtigen zum Bezug von 5 Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100.-. Bisherige Anteilscheine mit einem Nennwert von CHF 1'000.- berechtigen zum Bezug von 10 Anteilscheinen mit einem Nennwert von CHF 100.-.

Art. 48 Inkraftsetzung

- ¹ Die vorstehenden Statuten sind von der Delegiertenversammlung vom 15. Juni 2024 genehmigt worden.
- ² Sie treten mit der Eintragung im Handelsregister in Kraft.
- ³ Rechtsverbindlich ist die Fassung in deutscher Sprache.

Namens des Verwaltungsrates:

Der Präsident:

Marco Fumasoli

Der Protokollführer

Michael Blunschli