

Statuten

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft

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

Verwaltungsrat		
Zusammensetzung	29	12
Aufgaben	30	12
Ausschüsse	31	12
Kompetenzdelegation	32	12
Vertretung der Genossenschaft	33	12
Sitzungsbetrieb und Beschlüsse	34	13
Geschäftsprüfungskommission		
Zusammensetzung	35	14
Aufgaben	36	14
Revisionsstelle		
Wahl	37	14
Aufgaben	38	15
Siedlungsversammlungen		
Organisation	39	15
Versammlungen der Nichtmiedergenossenschaftler		
Organisation	40	15
VI Mietbestimmungen		
Grundsätze	41	16
Untervermietung	42	16
Trennung oder Scheidung	43	16
Unterbelegung	44	16
VII Schlussbestimmungen		
Mitteilungen	45	17
Auflösung der Genossenschaft	46	17
Behördliche Genehmigung	47	17
Inkraftsetzung	48	17

Personenbezeichnungen gelten sowohl für männliche wie auch für weibliche sowie juristische Personen.

I Grundlagen

Art. 1 Name und Sitz

¹ Unter dem Namen **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 bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern die Förderung des Wohnungsbaus zu angemessenen Mietzinsen zu Gunsten ihrer Mitglieder.

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 gewinnstrebig.

⁶ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz sein

Art. 3 Grundsätze

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

² Der Verkauf von Liegenschaften, deren Mieter Genossenschafter sind, darf nur erfolgen, wenn deren Rendite nicht auf das Niveau der Selbsttragung gebracht werden kann oder die finanzielle Lage ein Weiterbestehen der Genossenschaft gefährdet.

³ Die Mietzinse der von der Genossenschaft an ihre Genossenschafter vermieteten Objekte basieren grundsätzlich 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 äufnen (Art. 17).

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

III Bestimmungen zur Mitgliedschaft

Art. 4 Begriff Genossenschaftler

¹ Genossenschaftler sind natürliche und juristische Personen, die als Mietergenossenschaftler oder Nichtmietergenossenschaftler bezeichnet sind.

² Genossenschaftler sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

³ Die Anzahl der Genossenschaftler ist unbeschränkt.

Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Zum Erwerb der Mitgliedschaft als Mietergenossenschaftler bzw. Nichtmietergenossenschaftler bedarf es

- a) einer schriftlichen Beitrittserklärung,
- b) der Zeichnung von Anteilscheinen 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 Genossenschaftler gilt erst dann als erworben, wenn die Anteilscheine vollständig einbezahlt sind.

⁴ Pro Mietobjekt kann nur eine Person Mitglied werden.

⁵ Der Verwaltungsrat entscheidet über Ausnahmen.

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. 13 der Statuten.

Art. 7 Austritt

- ¹ Der Austritt kann nur auf Ende eines Kalenderjahres und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten erfolgen. Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
- ² Der vorzeitige Austritt in gegenseitigem Einvernehmen bleibt vorbehalten.
- ³ Die Austrittserklärung hat per eingeschriebenem Brief zu erfolgen.
- ⁴ Sobald der Beschluss der Genossenschaft zur Auflösung gefällt ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.
- ⁵ Der austretende Genossenschafter muss die ihm zur Verfügung gestellten Mietobjekte zurückgeben.

Art. 8 Tod

- ¹ Stirbt ein Genossenschafter, so kann der im gemeinsamen Haushalt lebende Ehe- bzw. eingetragene Partner Rechte und Pflichten des Verstorbenen übernehmen. Der Anspruch ist innert sechzig Tagen schriftlich anzumelden. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 2.
- ² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige des verstorbenen Genossenschafers können auf schriftliches Begehren als Genossenschafter aufgenommen werden. Der Anspruch ist innert sechzig Tagen anzumelden. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 2.
- ³ Im Falle einer Ablehnung wird das Anteilscheinkapital gemäss Art. 13 zurückbezahlt.
- ⁴ Die Mietobjekte müssen unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist zurückgegeben werden.

Art. 9 Ausschluss

- ¹ Ein Genossenschafter kann jederzeit durch den Verwaltungsrat ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachstehenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Delegiertenversammlung oder des Verwaltungsrates sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
 - b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnungen 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) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements;
 - f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn der Verwaltungsrat einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
 - g) bei Ersatzbauten und umfassenden Sanierungen in unbewohntem Zustand;
 - h) 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 voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 erfolgt. Der Beschluss über den Ausschluss ist per eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit zum Rekurs an die Delegiertenversammlung zu eröffnen.
- ⁴ Dem Ausgeschlossenen steht während dreissig Tagen nach Erhalt der Mitteilung das Recht des Rekurses an die Delegiertenversammlung zu.
- ⁵ Für den Mietergenossenschafter hat der Ausschluss die Kündigung des Mietvertrages zur Folge.
- ⁶ Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, in der Delegiertenversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
- ⁷ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- ⁸ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

IV Finanzielle Bestimmungen

Art. 10 Betriebsmittel

Die Betriebsmittel werden beschafft durch

- a) die Ausgabe von Anteilscheinen, deren Anzahl und Betrag unbeschränkt ist (Art. 11);
- b) die Aufnahmegebühr (Art. 5 Absatz 1 lit. c);
- c) Obligationenanleihen;
- d) Subventionen;
- e) Anlagezinsen;
- f) Mietzinse (Art. 3 Abs. 3);
- g) freiwillige Zuwendungen, Vermächtnisse und andere Einnahmen;
- h) Anteilscheinzinsen, welche über 10 Jahre nach Verfall nicht eingelöst bzw. nicht zustellbar sind und an die Genossenschaft zurückfallen.

Art. 11 Anteilscheine und Zertifikate

- ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe aller gezeichneten Anteile zu CHF 100.-- / CHF 500.-- und CHF 1'000.--.
- 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 Alle Genossenschafter haben gleiche Rechte und Pflichten unabhängig von der Anzahl der gezeichneten Anteile.

Art. 12 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 können nur mit Zustimmung des Verwaltungsrates an Mitglieder übertragen werden. Die Übertragung ist auf den Anteilen bzw. auf den Zertifikaten zu vermerken.

Art. 13 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.

Art. 14 Verlust der Anteilscheine und Zertifikate

Bei Verlust von Anteilscheinen und Zertifikaten hat der Genossenschaftler eine schriftliche Verlustklärung abzugeben.

Art. 15 Geschäftsjahr und Jahresrechnung

- ¹ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- ² Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Die Aktiven dürfen höchstens zum Anschaffungswert oder Erstellungswert verbucht werden. Angemessene und steuerlich erlaubte Abschreibungen sind buchmässig zu berücksichtigen. Spezielle Vorschriften der Eidgenossenschaft, der Kantone und Gemeinden, als Subventionsgeber, bleiben vorbehalten.
- ³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- ⁴ Die Jahresrechnung sowie der Revisionsbericht sind jährlich der Delegiertenversammlung zur Abnahme vorzulegen. Sie stehen dem Genossenschaftler 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 1,00 % 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 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 OR) werden folgende Fonds geöffnet:

- 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 einzig das Genossenschaftsvermögen.

² Jede persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

V Organisation

Art. 20 Organe

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 Nichtmietergenossenschaftler.

Delegiertenversammlung

Art. 21 Befugnisse

¹ Der Delegiertenversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten;
2. Wahl der Mitglieder
 - a) des Verwaltungsrates und Bestimmung dessen Präsidenten;
 - b) der Geschäftsprüfungskommission;
 - c) der Revisionsstelle;
3. Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsprüfungskommission;
4. Abnahme der Jahresrechnung;
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages (Art. 16);
6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
7. Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Verwaltungsrates;
8. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Delegiertenversammlung vom Verwaltungsrat oder von Genossenschaftlern unterbreitet werden;
9. Beschlussfassung über den Verkauf von Wohneigentum;
10. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion;
11. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch das Gesetz oder die Statuten der Delegiertenversammlung unterbreitet werden.

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

³ Die Einladung zur Delegiertenversammlung hat mindestens zehn Tage vor dem Versammlungstag zu erfolgen, unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände.

⁴ 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).

⁵ Vor einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung haben ausserordentliche Siedlungsversammlungen stattzufinden.

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 Stimmezähler.

³ Protokollführer und Stimmezähler 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 lit. 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. Er kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Delegierten vertreten lassen. Kein Delegierter 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.

² Mindestens 20 % der anwesenden Delegierten können geheime Wahl bzw. Abstimmung verlangen.

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 an der ordentlichen Delegiertenversammlung gewählte Organe ist der 1. Juli.

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.

² Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder müssen Genossenschafter und mindestens 80 Prozent davon – bei stetiger Aufrundung - Schweizer Bürger sein.

³ Der Verwaltungsrat konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst.

⁴ Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Wiederwahl ist zulässig.

⁵ Wahl und Wiederwahl haben vor Vollendung des siebenzigsten Altersjahres zu erfolgen.

⁶ Bei Vakanzen während einer Amtsdauer kann an der nächsten Delegiertenversammlung eine Ersatzwahl erfolgen.

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 andern Instanz vorbehalten 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 Delegiertenversammlung;
5. die Einberufung der Mieter- und Nichtmieterversammlungen;
6. der Vollzug der Beschlüsse der Delegiertenversammlung;
7. der Ankauf und Verkauf von Bauland und Baurechten;
8. der Kauf von Liegenschaften;
9. die Erstellung von neuen Bauten;
10. der Entscheid über Siedlungssanierungen;
11. die Vermietung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Lagerräumen Garagen, Parkplätze und die Vertragskündigungen;
12. die Anlage liquider Mittel und Verwertung von Wertpapieren;

13. den Erlass eines Organisations- und Geschäftsreglements sowie weiteren Reglementen;
14. die Anstellung , Entlassung und Beförderung von Personal;
15. die Bestimmung der zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung.
16. Beschlussfassung über alle anderen nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesenen Geschäfte.

Art. 31 Ausschüsse

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, einen Teil seiner Pflichten und Befugnisse einem Verwaltungsratsausschuss oder mehreren von ihm bestimmten Verwaltungsratsausschüssen zu übertragen.

Art. 32 Kompetenzdelegation

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben an Kommissionen, Ausschüsse, Firmen oder eine oder mehrere Personen zu übertragen.

Art. 33 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 berechnigte Personen führen Kollektivunterschrift zu zweien.

Art. 34 Sitzungsbetrieb und Beschlüsse

- ¹ Der Verwaltungsrat versammelt sich so oft die Geschäfte dies erfordern, jedoch mindestens einmal pro Geschäftsjahr.
- ² Die Sitzungen werden vom Präsidenten angesetzt, können jedoch auch von mindestens drei Verwaltungsratsmitgliedern verlangt werden.
- ³ Er ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind.
- ⁴ Bei allen Abstimmungen entscheidet das einfache Mehr. Der Vorsitzende stimmt mit. Bei Stimmengleichheit entscheidet
 - a) der Vorsitzende, wenn es sich um Abstimmungen handelt;
 - b) das Los, wenn es sich um Wahlen handelt.
- ⁵ Über die Verhandlungen wird ein Protokoll geführt. Der Protokollführer wird vom Verwaltungsrat bestimmt; er braucht nicht Mitglied des Verwaltungsrates zu sein.
- ⁶ Ausnahmsweise können Geschäfte auch durch Zirkularbeschlüsse erledigt werden, sofern nicht mindestens drei Verwaltungsratsmitglieder die mündliche Beratung verlangen.
- ⁷ Zirkularbeschlüsse kommen zu Stande, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder zustimmen.

⁸ 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 Ausstand zu treten.

Geschäftsprüfungskommission

Art. 35 Zusammensetzung

¹ Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus drei Mitgliedern, wobei zwei Mieter- und ein Nichtmietergenossenschaftler sein sollen.

² Die Geschäftsprüfungskommission konstituiert sich selbst.

³ Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Wiederwahl ist möglich.

⁴ Wahl und Wiederwahl haben vor Vollendung des siebenzigsten Altersjahres zu erfolgen.

Art. 36 Aufgaben

¹ Die Geschäftsprüfungskommission hat folgende Aufgaben:

1. Überprüfung ob die gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten werden;
2. Stichprobenweise Überprüfung ob die Protokolle der Delegiertenversammlung und der Verwaltungsrats- und Ausschusssitzungen ordnungsgemäss geführt werden und die entsprechenden Beschlüsse sinngemäss zur Ausführung gelangt sind;
3. Einsichtnahme und Überprüfung sämtlicher Akten und Unterlagen;
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 organisatorischen Mängel sind unverzüglich dem Präsidenten des Verwaltungsrates und in bedeutenden Fällen dem Verwaltungsrat zu melden.

Revisionsstelle

Art. 37 Wahl

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

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

Art. 38 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.

Siedlungsversammlungen

Art. 39 Organisation

- ¹ Die Genossenschafter der einzelnen Siedlungen vereinigen sich in Siedlungsversammlungen.
- ² Die Mieter 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 muss.
- ³ Die Versammlungen müssen mindestens einmal im Jahr vor der Delegiertenversammlung stattfinden. Der Verwaltungsrat koordiniert die Termine.
- ⁴ Die Versammlung wird von einem Mitglied des Verwaltungsrates, der Geschäftsprüfungskommission oder im Verhinderungsfalle von einer delegierten Person geleitet.
- ⁵ Im Verhinderungsfalle wählt die Versammlung die leitende Person.
- ⁶ Die Versammlung hat insbesondere folgende Aufgaben zu erfüllen:
 - a) Aussprache über 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 lit. a und der Ersatzleute. Die Wahl erfolgt nach dem einfachen Mehr der anwesenden Genossenschafter.
- ⁷ Der Genossenschafter kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Genossenschafter, durch den Ehegatten, durch den Eingetragenen Partner 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.
- ⁸ Die Versammlung beschliesst mit einfachem Mehr der Stimmenden über sämtliche an der Delegiertenversammlung zu behandelnden Traktanden.

Versammlungen der Nichtmietergenossenschafter

Art. 40 Organisation

- ¹ Die Nichtmietergenossenschafter halten nach Siedlungsregionen vor der Delegiertenversammlung ihre eigenen jährlichen Versammlungen ab. Die Siedlungsregionen sind auf drei beschränkt wobei einer die Westschweiz umfasst. Deren Definition obliegt dem Verwaltungsrat.

- ² Die Versammlungen sind vom Verwaltungsrat unter Einhaltung einer Frist von zehn Tagen vor der Versammlung einzuberufen. Er kann einen Nichtmietergenossenschafter mit der Organisation dieser Versammlungen beauftragen.
- ³ Die Versammlung beschliesst mit einfachem Mehr über sämtliche an der Delegiertenversammlung zu behandelnden Traktanden.
- ⁴ Die Versammlung wählt mit einfachem Mehr die gemäss Art. 24 lit. b zu bestimmende Zahl von Delegierten und deren Ersatz.
- 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 von vom Verwaltungsrat vorgeschlagenen Kandidaten als gewählt, sofern innerhalb von fünf Tagen keine weiteren schriftlichen Vorschläge eingehen.

VI Mietbestimmungen

Art. 41 Grundsätze

- ¹ Die Wohnungen werden in der Regel Genossenschaf tern zugeteilt. Vorbehalten bleiben Art. 8 und 43 der Statuten.
- ² Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- ³ Der Genossenschafter ist verpflichtet, selber in der von ihm gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- ⁴ Der Verwaltungsrat regelt Einzelheiten in einem Mietreglement

Art. 42 Untervermietung

- ¹ Ohne vorgängige, ausdrückliche, schriftliche Zustimmung dürfen die Mietobjekte Dritten nicht zur Verfügung gestellt, untervermietet oder andere erwachsene Personen in den gemeinsamen Haushalt aufgenommen werden.
- ² 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.

Art. 43 Trennung oder Scheidung

Im Falle der Trennung oder der Scheidung, wenn der Richter die Wohnung definitiv einem der beiden Ehegatten oder eingetragenen Partner zuspricht, kann der Verwaltungsrat dem anderen die Rechte als Genossenschafter entziehen und die Wohnung dem vom Urteil Begünstigten übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 2.

Art. 44 Unterbelegung

- ¹ Der Verwaltungsrat legt die Belegungsvorschriften fest.
- ² Dem Mieter werden max. zwei Umsiedlungsangebote unterbreitet.
- ³ Über die Zumutbarkeit entscheidet der Verwaltungsrat abschliessend.
- ⁴ Die Mieter sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung monatlich einen Unterbelegungszuschlag in den Wohlfahrtsfonds zu bezahlen oder in eine kleinere Wohnung zu wechseln.
- ⁵ Der Verwaltungsrat legt die Unterbelegungszuschläge fest; sie betragen im Maximum die Höhe des monatlichen Mietzinses.
- ⁶ Mieter sind verpflichtet, eine Unterbelegung innert vierzehn Tagen nach Eintreten dem Verwaltungsrat zu melden.

VII Schlussbestimmungen

Art 45 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 ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 46 Auflösung der Genossenschaft

- ¹ Die Auflösung unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 911 ff OR).
- ² Der Vermögensüberschuss, nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet.

Art. 47 Behördliche Genehmigung

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. 48 Inkraftsetzung

- ¹ Die vorstehenden Statuten sind von der Delegiertenversammlung vom 6. Juni 2015 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:



Beat Aberegg

Der Geschäftsführer:



Heinz Berger

Der Protokollführer



Michael Tschofen