

**Statuten
der
Wohnbaugenossenschaft
LYSE-LOTTE**

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma Unter der Firma «Wohnbaugenossenschaft LYSE-LOTTE» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz Sitz der Genossenschaft ist Basel.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

Zweck ¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten, preisgünstigen und innovativen Raum für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen zu verschaffen und zu erhalten. Sie verpflichtet sich den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.

Zusammenleben ²Sie fördert das genossenschaftliche Zusammenleben verschiedener Nutzergruppen im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und fördert ihre Mitglieder in Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung.

Gewerbe ³Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleitungen anbieten.

Mittel ⁴Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a. Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b. Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemäßen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c. sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e. Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der

Kostenmiete;

g. Solidaritätsbeiträge

h. Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten;

i. ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Gemeinnützigkeit ⁵ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

Beteiligungen und Mitgliedschaften ⁶ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Vereins Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Reglement ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung. Er erlässt zu diesem Zweck ein Vermietungsreglement.

Mitgliedschaft ² Die Miete von Wohnungen, Wohnateliers und Gewerberäumen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Kündigung ³ Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mietzins ⁴ Die Genossenschaft vermietet ihre Räume grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Werden die Wohnungen zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinse auch nach jenen Vorschriften.

Residenzpflicht ⁵ Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnflächen selbst zu bewohnen, dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben bzw. in den Wohnateliers nach den Grundsätzen des Baurechtsvertrags selbst tätig zu sein und dort ihren Lebensmittelpunkt bzw. Arbeitsmittelpunkt zu haben.

Untervermietung ⁶ Untervermietung oder Zweckentfremdung des Wohnraumes oder der Atelierfläche ist nur unter der Berücksichtigung der Interessen der Genossenschaft und mit schriftlicher Zustimmung der Verwaltung und zeitlich befristet möglich. Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Aus genossenschaftlicher Sicht gilt eine Untervermietung der ganzen Wohnung resp. des ganzen Wohnateliers

insbesondere dann als nicht zulässig, wenn die Dauer mehr als ein Jahr beträgt, bei mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, bei der Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie wenn die Untervermietenden nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

- Belegung ⁷ Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohner müssen unter Wahrung des Baurechtsvertrags für das gesamte Haus in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Grundsätzlich stehen jedem/r Bewohner/in durchschnittlich maximal 45m² Energiebezugsfläche zur Verfügung. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.
- Nachhaltigkeit ⁸ Die Belegung soll generell sozial nachhaltig erfolgen. Zwischenzeitliche Unterbelegungen können über einen begrenzten Zeitraum mit einer vorausgegangen, über dem Soll liegenden Belegung kompensiert werden. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.
- Unterbelegung ⁹ Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die vorgeschriebene Belegungszahl unterschritten wird.
Die Genossenschaft ist bei Unterbelegung verpflichtet, unter Wahrung der Interessen der Bewohner, mögliche bauliche Anpassungen zu prüfen. Die Bewohner können Vorschläge unterbreiten und der Verwaltung diese beschliessen. Dabei muss aber gewährleistet sein, dass Anzahl und ungefähre Fläche der unterschiedlichen Vermietungseinheiten, z.B. Familienwohnungen, Wohnateliers etc., erhalten bleiben. Die Kostenverteilung wird im Vermietungsreglement geregelt.
Es besteht die Pflicht zum Wechsel in eine angemessene Wohnung, sofern eine solche angeboten werden kann oder, falls eine solche nicht verfügbar ist, zum Auszug, spätestens innert zwei Jahren ab Beginn der Unterbelegung.
Erfolgt kein fristgerechter Auszug, kündigt die Verwaltung das Mietverhältnis.
Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.
- Ausschluss ¹⁰ Eine fortdauernde Unterbelegung stellt einen Ausschlussgrund aus der Genossenschaft und einen Kündigungsgrund des Mietvertrages dar.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- Ausrichtung ¹ Beim Bauen, Umbauen und Unterhalt ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen, Wohnateliers und Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, hindernisfreies Bauen, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Unterhalt	² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaft und ihrer Umgebung.
Umbauten, Renovationen, Ersatzneubauten	³ Bei umfassenden Renovationen, Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt diese mindestens ein Jahre im Voraus an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und der Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese dem Vermietungsreglement entsprechen.
Eigenstromerzeugung	⁴ Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in Grundsatz das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen
Kündigung	⁵ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäß für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Verkaufsverbot	¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
Ausnahmen	² Beim Vorliegen von wichtigen Gründen entscheidet die Generalversammlung mit drei Vierteln der abgegebenen Stimmen über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust, Rechte und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

Voraussetzungen	¹ Mitglied kann jede volljährige natürliche Person und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil für die Mitgliedschaft übernimmt.
Anzahl	² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
Mietpflicht	³ Die Miete von Genossenschaftsräumlichkeiten setzt den Beitritt des Mieters zur Genossenschaft voraus.

Beitrittsgesuch	⁴ Die Aufnahme erfolgt auf Grund eines Beitrittsgesuches und eines Beschlusses der Verwaltung. Dieser kann diese ohne Angabe der Gründe verweigern. Der Antragssteller hat bei Ablehnung die Möglichkeit, seinen Antrag der Mitgliederversammlung zu unterbreiten. Wenn diese sein Beitrittsgesuch gutheisst, so kann er ab dem Tag nach der Versammlung Mitglied werden. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.
Mitgliederregister	⁵ Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Gründe	¹ Die Mitgliedschaft erlischt <ol style="list-style-type: none"> a. bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. b. bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
--------	--

Art. 9 Austritt

Kündigung	¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
Kündigungsfrist	² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen.
Ausnahmen	³ Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch mit einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen oder festsetzen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
Einschränkung	⁴ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

Ehe-, Wohn- und Lebenspartner/in	¹ Stirbt ein Mitglied, welches Mieter oder Mieterin einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Wohn- oder Lebenspartner oder Lebenspartnerin, soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, der Verwaltung ein entsprechendes Gesuch unterbreiten und die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Dabei gelten ebenfalls die statutarischen und reglementarischen Belegungsvorschriften.
----------------------------------	--

Art. 11 **Ausschluss**

Gründe	<p>¹Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, der Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft, z.B. indem den finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nicht nachgekommen wird.b. Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz sowie den Lebensmittelpunkt zu haben bzw. in den Wohnateliers selbst tätig zu sein.c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und/oder dazugehörige Nebenräume zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden oder Zweckentfremdung von Geschäftsräumlichkeiten bzw. Ateliers.d. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.e. Missachtung einer Aufforderung zur Darlegung von Massnahmen und deren Umsetzung bei Unterbelegung innert zwei Jahren und/oder Ablehnung eines zumutbaren Umzugsangebots. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.f. Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.g. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
Mahnung	<p>²Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</p>
Mitteilung /Berufung	<p>³Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der</p>

Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch der/die Ausgeschlossene hat das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Anrufung des Gerichts⁴ Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Kündigung⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich zudem nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

Ehe, Partnerschaften¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile voraus. Dies gilt sinngemäss auch für eingetragene Partnerschaften. Die Belegungsvorschriften bleiben vorbehalten.

Ehescheidung² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitgliedes zu, muss der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Die Belegungsvorschriften bleiben vorbehalten.

Ausschluss³ Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnräume nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine anderen Wohnräume zur Verfügung stellen kann oder will.

vermögensrechtliche Folgen⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung des Anteilscheinkapitals erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag an die Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung

Verpfändung¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Übertragung ²Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. Eine Person kann höchstens zwei Mitgliedschaftsanteile auf sich vereinen.

Art. 14 Persönliche Rechte und Pflichten der Mitglieder

Rechte ¹Die Mitglieder sind berechtigt, die Verwaltungsprotokolle und die Protokolle anderer Organe einzusehen, ausgenommen Ausführungen, welche schutzwürdige Interessen Dritter verletzen.

Pflichten ²Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a. Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und ihren finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft nachzukommen.
- b. Den Statuten, den Reglements sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- c. Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 15 Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile ¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je 500 CHF und müssen voll einbezahlt werden. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile ²Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil Wohnungspflichtanteile im Umfang von anderthalb Jahresmieten der gemieteten Räumlichkeiten übernehmen. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement.

Gemeinsames Mietverhältnis ³Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können Mietverhältnis die für diese Räumlichkeiten zu übernehmende Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

Anteilscheine ⁴Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Jedes Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Verzinsung ⁵ Die Genossenschaftsanteile und Wohnungsanteile werden nicht verzinst.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Berufliche Vorsorge ¹ Für die Wohnungspflichtanteile dürfen Gelder aus der gebundenen oder der freien Vorsorge herangezogen werden. Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement.

Art. 17 Freiwillige Anteile

Grundsatz ¹ Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen.

Kündigung ² Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

Verzinsung ³ Die freiwilligen Anteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Genossenschaftsdarlehen

Grundsatz ¹ Die Genossenschaft kann verzinsliche Darlehen entgegennehmen.

Verzinsung ² Die Verzinsung der Darlehen wird von der Verwaltung mit dem/der Darlehensgeber/in vereinbart.

Reglement ³ Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Reglement.

Art. 19 Verzinsung der Genossenschaftsdarlehen

Grundsatz ¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsdarlehen darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen worden sind.

Zinssatz ² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz, die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen und der mietrechtliche Referenzzinssatz minus 0.5% nicht überschritten werden dürfen.

Zinsperiode ³ Die Darlehen werden jeweils vom ersten Tag des auf die Einzahlung folgenden Monats verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Art. 20 Rückzahlung der Genossenschafts- und Wohnungsanteile

Grundsatz	¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschafts- und Wohnanteile.
Ausnahme	² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Wohnpartner/in oder dem Geschäftsnachfolger übernommen werden. Anteile, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, werden entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, überwiesen oder der Vorsorgeeinrichtung zurückerstattet.
Betrag	³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
Fälligkeit	⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.
Ausnahmen	⁵ Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von zwei Jahren hinauszuschieben.
Vorzeitige Rückzahlung	⁶ In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
Verrechnung	⁷ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus dem Anteilscheinkapital oder aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 21 Mitglieder-Darlehen

Mitgliederdarlehen	¹ Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Darlehensvertrages zinstragend anlegen. Darlehensgeber mit einem Betrag über der entsprechenden Jahresmiete werden vom Wohnungspflichtanteil nicht befreit.
Darlehenskasse	² Die Genossenschaft kann eine Darlehenskasse führen. Einzelheiten

regelt die Verwaltung in einem Reglement.

Grundsatz ³ Darlehen werden gemäss Reglement verzinst.

Art. 22 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 23 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz 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, jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Prüfung ² Die Jahresrechnung ist der Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr ³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 24 Gewinnreserven

Grundsatz ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung von Gewinnreserven.

Höhe der Einlagen ² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

Beanspruchung ³ Über die Beanspruchung des gesetzlichen Gewinnreserven entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 25 Wertberichtigungen, Rücklagen und Fonds

Erneuerungsfonds ¹ Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

Abschreibung,

Wertberichtigung	² Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmäßigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.
Weitere Fonds	³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.
Verwaltung, Prüfung	⁴ Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

Art. 26 Entschädigung der Organe

Verwaltung	¹ Die Mitglieder der Verwaltung sowie von diesem auf beschränkte Dauer eingesetzte Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung festgelegt wird.
Prüfstelle	² Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
Tantiemen	³ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
Ausweisung	⁴ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Verwaltung, Revisions- bzw. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
Auslagenersatz	⁵ Ferner werden den Mitgliedern der Verwaltung, Revisions- bzw. Prüfstelle die im Auftrag und Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Art. 27 Überblick Organe

Überblick	¹ Die Organe der Genossenschaft sind: <ul style="list-style-type: none"> a. die Generalversammlung, b. die Verwaltung,
-----------	---

- c. die Hausgemeinschaft und ihre allfälligen Nutzergruppen,
- d. die Prüfstelle.

Generalversammlung

Art. 28 Befugnisse der Generalversammlung

- Befugnisse ¹Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
- a. Festsetzung, Abänderung und Ergänzung der Statuten;
 - b. Wahl und Abberufung des Präsidiums, der Mitglieder der Verwaltung und der Prüfstelle;
 - c. Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
 - d. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
 - e. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung;
 - f. Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung;
 - g. Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen;
 - h. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen;
 - i. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
 - j. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
 - k. Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
 - l. Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten und über Renovationen;
 - m. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

- Traktandierung ²Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus

bekannt zu geben.

Traktandierungspflicht ³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 29 Einberufung und Leitung der Generalversammlung

Ordentliche GV ¹Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche GV ²Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Einberufung ³Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 30 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 30 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Leitung ⁴Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 30 Stimmrecht in der Generalversammlung

Grundsatz ¹Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Vertretung ²Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Ausstand ³Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 31 Beschlüsse und Wahlen der Generalversammlung

Beschlussfähigkeit ¹Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Beschlussfassung	² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
Qualifiziertes Mehr	³ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d und Abs. 5 Fusionsgesetzes bleiben vorbehalten.
Protokoll	⁴ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Verwaltung

Art. 32 Wahl und Wählbarkeit in den Verwaltung

Grundsatz	¹ Die Verwaltung besteht aus fünf bis neun von der Generalversammlung gewählten Mitgliedern, Die Verwaltung konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten selbst. Als Präsidium kann auch ein Co-Präsidium bestimmt werden. Die Verwaltung ernennt eine/n Protokollführer/in, der /die nicht der Verwaltung anzugehören braucht.
Zusammensetzung	² Verwaltungsmitglieder müssen Mitglieder der Genossenschaft sowie als Mehrheit Mieterinnen oder Mieter der Genossenschaft sein. Idealerweise wird bei der Zusammensetzung der Verwaltung die Vertretung aller Nutzergruppen berücksichtigt.
Amtsduer	³ Die Mitglieder der Verwaltung werden auf 3 Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Scheidet ein Verwaltungsmitglied innerhalb der Amtsduer aus der Verwaltung aus, so kann durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der ordentlichen Amtsduer durchgeführt werden.
Interessenskonflikt	⁴ Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Art. 33 Aufgaben der Verwaltung

Kompetenzvermutung	¹ Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Leitung, die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ
--------------------	--

vorbehalten sind.

Geschäftsbericht ²Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt den Bericht der Prüfstelle wieder.

Zeichnungsberechtigung ³Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen die von der Verwaltung bezeichneten, im Handelsregister eingetragenen Verwaltungsmitglieder. Es darf nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden.

Organisationsreglement ⁴Die Verwaltung erlässt ein Organisationsreglement, welches insbesondere die Aufgaben und Entschädigungen der Verwaltung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle /Verwaltung festlegt sowie insbesondere die Informationspflicht regelt.

Art. 34 Kompetenzdelegation der Verwaltung

Grundsatz ¹Die Verwaltung kann für bestimmte Aufgaben Kommissionen einsetzen und Dienstleistungen in Auftrag geben.

Liegenschaftsverwaltung ²Die Verwaltung kann die Liegenschaftsverwaltung inklusive Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, sowie das Führen der Buchhaltung einer professionellen Liegenschaftsverwaltung übertragen.

Art. 35 Verwaltungssitzungen

Einberufung ¹Verwaltungssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

Beschlussfassung ²Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zirkulationsbeschluss ³Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Protokoll ⁴Über die Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen.

Datenschutz ⁵ Mit Ausnahme schutzwürdiger Angaben Dritter können interessierte Mitglieder die Protokolle einsehen.

Prüfstelle

Art. 36 Opting out

Wahl ¹ Die für den Verzicht auf eine eingeschränkte Revision geltenden Bedingungen (Opting out), werden eingehalten, weshalb auf eine eingeschränkte Revision verzichtet wird.

² Die Generalversammlung wählt eine Prüfstelle (ausgewiesene*r Buchhalter*in) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Art. 37 Aufgaben der Prüfstelle

Prüfstelle ¹ Die Prüfstelle führt eine prüferische Durchsicht durch. Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Bericht ² Die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Hausgemeinschaft

Art. 38 Die Hausgemeinschaften

Grundsatz ¹ Jede Liegenschaft gilt als Hausgemeinschaft. Sie umfasst alle Mieterinnen und Mieter von Wohn-, Wohnatelier und Gewerberäumen. Sie ist verpflichtet, alle mit dem Betrieb zusammenhängenden Angelegenheiten für die jeweilige Gemeinschaft bestmögliche Weise und unter Wahrung der Interessen der Genossenschaft und der des Hauses zu regeln.

Reglement ² Die Hausgemeinschaft organisiert sich selbst und hält ihre Organisationsform und Grundsätze jeweils in einem Reglement schriftlich fest. Zur Wahrung der Interessen der Genossenschaft muss das Reglement der Verwaltung der Genossenschaft zur Genehmigung vorgelegt werden.

Aufgaben ³ Die Aufgabe der einzelnen Hausgemeinschaft umfasst, unter Beachtung der Kompetenzen der anderen Organe, mindestens:

- a. das Vorschlagsrecht für Neu-Mieterinnen und Neu-Mieter;

- b. das Vorschlagsrecht von baulichen Massnahmen bei Unterbelegung.

Die Hausgemeinschaft kann ihre Kompetenzen an Nutzergruppen übertragen.

Vetorecht Verwaltung ⁴ Die Verwaltung kann nur mit begründeten Bedenken vom Vetorecht, im Sinne seiner Vermietungskompetenz gemäss Art. 4 Abs. 1, Gebrauch machen. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

Nutzergruppen

Art. 39 Nutzergruppen

- Grundsatz ¹ Es können sich einzelne Mieter und Mieterinnen aus der Hausgemeinschaft in Nutzergruppen zusammenschliessen und organisieren.
- Reglement ² Die Nutzergruppe organisiert sich selbst und hält ihre Organisationsform und Grundsätze jeweils in einem Reglement schriftlich fest. Zur Wahrung der Interessen der Genossenschaft muss das Reglement der Verwaltung der Genossenschaft zur Genehmigung vorgelegt werden.
- Aufgaben ³ Die Aufgabe der Nutzergruppe umfasst, unter Beachtung der Kompetenzen der anderen Organe, die ihr von der Hausgemeinschaft übertragenen Kompetenzen.

6. Schlussbestimmungen

Art. 40 Auflösung durch Liquidation

- Beschluss ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- Durchführung ² Die Verwaltung führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren/innen beauftragt.

Art. 41 Liquidationsüberschuss

- Liquidationsüberschuss ¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder einer anderen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft übereignet.

Wohnungsbauförderung² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 42 Auflösung durch Fusion

Beschluss ¹Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Durchführung ²Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Art.43 Mitteilungen und Publikationsorgan

Interne Mitteilungen ¹Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich auf elektronischem Weg oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Publikationen ²Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 44 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Genehmigungspflicht ¹Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen – falls Fördergelder des Bundes bezogen werden – vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 5. August 2019 angenommen worden.