

Statuten

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Firma Unter der Firma «Wohngenossenschaft Klybeck» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. und Art. 4 des Wohnraumförderungsgesetzes.

Art. 2 Sitz

Sitz Sitz der Genossenschaft ist Basel.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

Zweck ¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohn-, Gewerbe- und Kulturraum zu verschaffen und zu erhalten.

Diese preisgünstigen Räume sollen insbesondere Personen mit knappen finanziellen Ressourcen zur Verfügung gestellt werden. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Sie setzt sich insbesondere ein für

- den Betrieb des Platanenhofs als auch im Quartier verwurzelte Beiz.
- den Erhalt der soziokulturellen Nutzung der Hinterhäuser Klybeckstrasse 245/247, die durchaus auch Aussenstehenden zur Verfügung stehen sollen.
- die Nutzung der Häuser Altrheinweg 36/38 auch als Werk- und Arbeitsräume.

Mittel

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- b) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- c) Verwaltung und Vermietung der Räumlichkeiten auf der Basis der Kostenmiete.
- d) Aufruf an die AnwohnerInnen zur Toleranz gegenüber unvermeidlichen Emissionen der soziokulturell genutzten Hinterhäuser.
- e) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten.
- f) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- g) Erwerb von Häusern, die genossenschaftlichen Bedürfnissen (Wohnen, Arbeiten und Kultur) entsprechen.
- h) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- i) Wahrnehmen der Interessen der Mitglieder, sofern diese durch das Handeln oder Unterlassen Dritter beeinträchtigt werden (Ermächtigung zur egoistischen Verbandsbeschwerde).

Gemeinnützigkeit

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes und nicht gewinnstrebig.

Beteiligungen und Mitgliedschaft

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Vermietungs-Reglement

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Die Vermietungen erfolgen unter Berücksichtigung einer Warteliste in Abstimmung mit der betroffenen Hausversammlung. In Streitfällen entscheidet der Ausschuss der Hausversammlungen.

**Mitgliedschaft/
Kündigungsschutz**

² Die Miete von Wohnungen oder Gewerberäumen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mietzins

³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Mitgliederversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Residenzpflicht

⁴ Die MieterInnen sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen, wo sich auch ihr Lebensmittelpunkt zu befinden hat, also der räumliche Schwerpunkt ihrer gesamten Lebensverhältnisse.

Untervermietung

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus statuarischen Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Zimmerzahl darf die Zahl der Bewohner/innen um höchstens zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (pro überzähliges Zimmer maximal in der Höhe des Nettomietzinses geteilt durch die Zimmerzahl der Wohnung(en) plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine dieser Vorschrift entsprechende Genossenschaftswohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Durchmischung

¹ In der Ausgestaltung der Häuser und Aussenräume sowie der Rechtsstellung der Mitglieder richtet sich die Genossenschaft auf durchmischtes Wohnen von Familien, Einzelpersonen und gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und Kultur aus.

Ausrichtung

² Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen und Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Unterhalt

³ Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt erhält die Genossenschaft den Wert ihrer Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wertsteigerung der Umgebung der Liegenschaften.

Um- und Ersatzneubauten

⁴ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen MieterInnen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

- Verkaufsverbot** ¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- Ausnahmen** ² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Mitgliederversammlung mit Dreiviertelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust, Rechte und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- Voraussetzungen** ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, die einen Mitgliedschaftsanteil übernimmt.
- ² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- ³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss** ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. 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.
- Beginn** ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Mitgliedschaftsanteils.
- ⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- Gründe** ¹ Die Mitgliedschaft erlischt
- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- Rückzahlung Anteile** ² Die Rückzahlung der Mitgliedschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

- Kündigung des Mietvertrags** ¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- Kündigungsfrist/
Zeitpunkt** ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand 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.
- ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod/Nachfolge in einem Geschäft

- Wohnpartner** ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Wohnpartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – dem Vorstand ein entsprechendes Gesuch unterbreiten und die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen.

Geschäftsnachfolge

² Übergibt ein Mitglied sein in den Räumlichkeiten der Genossenschaft gelegenes Geschäft einem Nachfolger, kann dieser ein entsprechendes Gesuch an den Vorstand richten, um die Mitgliedschaft und den Mietvertrag seines Vorgängers zu übernehmen.

Art. 11 Ausschluss

Gründe

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Mitgliederversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen, wo sich auch ihr Lebensmittelpunkt, bzw. der räumliche Schwerpunkt ihrer gesamten Lebensverhältnisse befindet.
- 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 der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

Mahnung

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257d OR (Zahlungsverzug) oder Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mitteilung/Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Mitgliederversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Mitgliederversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Mitgliederversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Eheschutz/Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Ehescheidung

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

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

Vermögensrechtliche Folgen	<p>⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.</p>
Verpfändung/Belastung	<p>Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen</p> <p>¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.</p>
Übertragung	<p>² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft. Eine Person kann höchstens zwei Mitgliedschaftsanteile auf sich vereinen.</p>
Rechte	<p>Art. 14 Persönliche Rechte und Pflichten der Mitglieder</p> <p>¹ Die Mitglieder können die Vorstandsprotokolle einsehen. Der Protokollführer beachtet dabei schutzwürdige Interessen von Dritten.</p>
Pflichten	<p>² Die Mitglieder sind verpflichtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. d) Für die Genossenschaft jährlich vier Stunden unbezahlte Arbeit zu verrichten und für nicht geleistete Arbeit eine Ersatzabgabe von 30.– pro Stunde zu bezahlen. Dies gilt nur für Mitglieder, die auch Mieter/innen sind.
4. Finanzielle Bestimmungen	
Genossenschaftskapital	
Genossenschaftsanteile	<p>Art. 15 Genossenschaftsanteile</p> <p>¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile.</p>
Mitgliedschaftsanteile	<p>² Die Mitgliedschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Mitgliedschaftsanteile ausgeben.</p>
Wohnungsanteile	<p>³ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) mit einem Nennwert von je 100.– übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist und für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.</p>
Gemeinsames Mietverhältnis	<p>⁴ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.</p> <p>⁵ Die Mitgliedschaftsanteile werden den Mitgliedern auf Wunsch schriftlich übergeben. Die Wohnungsanteile werden nach vollständiger Bezahlung pro Mietvertrag in einem Dokument dem Genossenschafter übergeben. Bei Ratenzahlung erhält das Mitglied jeweils Ende Jahr eine Bestätigung über die Höhe seines Anteilkapitals.</p>

Art. 16 Finanzierung der Wohnungsanteile

- Berufliche Vorsorge** ¹ Wohnungsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
- Dritte** ² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- Grundsatz** ¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme der Rückzahlung ihrer Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile.
- Ausnahmen** 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 sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder der Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.
- Umtriebsentschädigung** ³ Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht.
- Fälligkeit** ⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Mitgliederversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.
- Vorzeitige Rückzahlung** ⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu zeichnen.
- Verrechnung** ⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 19 Darlehenskasse/Mitglieder-Darlehen

- Grundsatz** Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitglieder-Darlehensvertrages zinstragend anlegen.

Haftung

Art. 20 Haftung

- Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht** Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Rechnungswesen

Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz ¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a–663b sowie 663h–670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Anhang der Bilanz ² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
- d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
- f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Gesellschaft ausgegebenen Anleihensobligationen.
- g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich ist.
- h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
- i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
- j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile.

Prüfung ³ Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr ⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31.12.2004.

Art. 22 Reservefonds

Grundsatz ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Höhe der Einlage ² Die Mitgliederversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Beanspruchung ³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 23 Weitere Fonds

**Erneuerungsfonds
Genossenschaftsfonds** ¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich eine Summe zuzuweisen ist.
- b) ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6 geäufnet wird. Der Genossenschaftsfonds ist bestimmt für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen und für eventuelle Zuweisungen an die Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. Einzelheiten regelt ein Reglement der Mitgliederversammlung.

² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und wird dabei im Rahmen der Gesamtrechnung von der Kontrollstelle überprüft.

Weitere Fonds

³ Die Mitgliederversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 24 Entschädigung der Organe

Grundsätze

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

² Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Ausschluss von Tantiemen

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

⁵ Die Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, ist detailliert auszuweisen.

Auslagenersatz

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Kontrollstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Mitgliederversammlung Art. 26
- der Vorstand Art. 30
- die Revisionsstelle Art. 34
- die Hausversammlungen Art. 36
- der Ausschuss der Hausversammlungen Art. 38

Mitgliederversammlung

Art. 26 Befugnisse

Befugnisse

¹ Der Mitgliederversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten mit Zweidrittelmehrheit.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Kontrollstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten mit Dreiviertelmehrheit.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten und über Renovationen, deren Kosten 15% des Anlagewerts der jeweiligen Gebäude übersteigen und die von den Mitgliedern, die in diesen Häusern wohnen, an einer Hausversammlung mit Zweidrittelmehrheit abgelehnt worden sind.

- j) Beschlussfassung über Auflösung (mit Dreiviertelmehrheit) oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- l) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung unterliegt (Art. 26 Abs. 2).
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Mitgliederversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Mitgliederversammlung unterbreitet werden.
- n) ev. Erlass eines Reglements zur Tierhaltung

Anträge auf Traktandierung

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Art. 26 Abs. Buchst. l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Mitgliederversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Mitgliederversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

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. 27 Einberufung und Leitung

Ordentliche Mitgliederversammlung

¹ Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche Mitgliederversammlung

² Ausserordentliche Mitgliederversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Mitgliederversammlung, der Vorstand, die Kontrollstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Einberufung

³ Die Mitgliederversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 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 Mitgliederversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Leitung

⁴ Die Mitgliederversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin oder einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 28 Stimmrecht

Grundsatz

¹ Jedes Mitglied hat in der Mitgliederversammlung eine Stimme.

Vertretung

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Ausstand

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

Beschlussfähigkeit

¹ Die Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Geheime Durchführung

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

Beschlussfassung ³ Die Mitgliederversammlung 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 ⁴ Für den Verkauf von Grundstücken, die Einräumung von Baurechten und die Auflösung der Genossenschaft ist eine Dreiviertelmehrheit, für Statutenänderungen und die Fusion (sowie die dafür nötige Auflösung) der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

⁵ Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

Protokoll ⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Mindestens ein Mitglied des Vorstandes muss auch Mitglied der IG Klybeck sein. Der/die Präsident/in wird von der Mitgliederversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Wählbarkeit ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Amtsdauer ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 31 Aufgaben

Kompetenzvermutung ¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.

Geschäftsbericht ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder.

Zeichnungsberechtigung ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Organisationsreglement ⁴ Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben und Entschädigungen von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 32 Kompetenzdelegation

Grundsatz ¹ Der Vorstand 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. 33 Vorstandssitzungen

Einberufung	¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
Beschlussfassung	² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
Zirkulationsbeschluss	³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
Protokoll	⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.
Datenschutz	Mit Ausnahme schutzwürdiger Angaben Dritter können interessierte Mitglieder die Protokolle einsehen.

Revisionsstelle

Art. 34 Wahl und Konstituierung

Mitglieder	¹ Die Mitgliederversammlung wählt als Revisionsstelle eine unabhängige Person oder ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch.
Amtsdauer	² Die Revisionsstelle wird von der Mitgliederversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 35 Aufgaben

Prüfung	¹ Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR zu prüfen, insbesondere ob <ol style="list-style-type: none">a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.
Prüfungsbericht	² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Mitgliederversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Kontrollstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Mitgliederversammlung teilzunehmen.
Einsichtsrecht	³ Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
Meldepflicht	⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
Pflicht zur Verschwiegenheit	⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

Die Hausversammlungen

Art. 36 Konstituierung

Freiwillige Gründung von Hausversammlungen

¹ Die BewohnerInnen eines Hauses können sich in einer Hausversammlung organisieren. Teilnahmeberechtigt sind alle BewohnerInnen des Hauses, stimmberechtigt sind nur GenossenschaftlerInnen und höchstens zwei BewohnerInnen der gleichen Wohnung. Die Hausversammlung wählt eine/n Delegierte/n in den Ausschuss der Hausversammlungen.

Reglement

² Der Vorstand kann zur Organisation, zu den Befugnissen und zu den Pflichten der Hausversammlungen ein Reglement erlassen.

Art. 37 Befugnisse und Pflichten

Gestaltung des Gartens

¹ Die Hausversammlung bestimmt über die Gestaltung und den Unterhalt des Gartens und über Fragen des Zusammenlebens wie Treppenhausreinigung, Waschmaschinenbenutzung, Möblierung des Hausgangs (sofern die feuerpolizeilichen Bestimmungen eingehalten werden).

Kleine Unterhaltsarbeiten

² Kleinere Unterhaltsarbeiten wie das Ersetzen von Birnen oder zerbrochenen Scheiben in gemeinschaftlich genutzten Räumen organisiert die Hausversammlung selbst.

Nachmietervorschlagsrecht

³ Die betroffene Hausversammlung bestimmt zusammen mit dem Vorstand, wem ein freiwerdendes Mietobjekt vermietet werden soll. In Streitfällen entscheidet der Ausschuss der Hausversammlungen endgültig und ohne Angabe von Gründen. Will der Vorstand einem schon in einer Genossenschaftswohnung wohnenden Mieter die frei werdende Wohnung anbieten, ist es an der Hausversammlung, schwerwiegende Gründe für die Ablehnung dieses Vorschlags geltend zu machen. Können Hausversammlung und Vorstand keine Einigung erzielen, legen sie ihre Vorschläge dem Ausschuss der Hausversammlungen vor. Dieser entscheidet endgültig und ohne Begründung und beurteilt ausschliesslich, ob die Hausversammlung schwerwiegende Gründe für die Ablehnung des Vorstandsvorschlages geltend machen konnte. Sollte das nicht der Fall sein, hat sie dem Vorstandsvorschlag den Vorzug zu geben. In Häusern ohne Hausversammlung entscheidet der Vorstand selbständig, endgültig und ohne Angabe von Gründen über die Vergabe von frei werdenden Wohnungen.

Ausschuss der Hausversammlungen

Art. 38 Wahl und Konstituierung

Wahl und Konstituierung

¹ Der Ausschuss der Hausversammlungen setzt sich zusammen aus jeweils einem/ einer Delegierten jeder Hausversammlung und einem Vorstandsmitglied. Voraussetzung für die Wahl in dieses Organ ist die Mitgliedschaft in der Genossenschaft.

² Der Vorstand kann zur Organisation, zu den Befugnissen und zu den Pflichten des Ausschusses der Hausversammlungen ein Reglement erlassen.

Art. 39 Aufgaben

Aufgaben

Der Ausschuss der Hausversammlungen entscheidet über die Vergabe von Mietobjekten, wenn sich Hausversammlung und Vorstand nicht einigen können. Der Ausschuss der Hausversammlungen wird normalerweise vom Vorstand einberufen.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 40 Liquidation

Beschluss

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Mitgliederversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Quorum ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Durchführung ³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Mitgliederversammlung damit nicht besondere Liquidatoren 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 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

Art. 42 Fusion

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

Quorum ² Der Auflösungsbeschluss für eine Fusion erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Durchführung ³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Mitgliederversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 43 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

Publikationen ² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 44 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung der Mitgliederversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 11.1.2004 verabschiedet. Die Statutenänderungen sind an den Mitgliederversammlungen vom 28.3.2004, vom 8.6.2009 und 27.11.2017 angenommen worden.

**Genehmigt an der Mitgliederversammlung
vom 27. November 2017**