

Statuten

der WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft in Basel

I Name, Zweck, Mitgliedschaft

1. Name

Unter dem Namen „Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft“ besteht mit Sitz in Basel eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft auf unbestimmte Dauer.

2. Zweck

2.1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in der Region Nordwestschweiz preiswerten Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche anzubieten. Dabei strebt sie eine hohe Lebens- und Wohnqualität und gute Nachbarschaft in den Liegenschaften und Siedlungen an und ist der Nachhaltigkeit, d.h. einer ausgewogenen Berücksichtigung sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte verpflichtet. Ihre Tätigkeit ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

2.2 Die Genossenschaft sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten;
- Bau, Erwerb, Bewirtschaftung und Erneuerung von Liegenschaften;
- Bereitstellen eines differenzierten, vielfältigen Mietangebotes zu tragbaren Wohnkosten für die Mitglieder oder Mietenden;
- Förderung der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und des nachbarlichen Zusammenlebens;
- Nachhaltigen Unterhalt der Bausubstanz, allenfalls auch Errichtung von Ersatzneubauten;
- Soweit sinnvoll Beanspruchung von Förderungsinstrumenten von Bund, Kantonen und Gemeinden;
- Bewirtschaftung von Liegenschaftsbeständen und/oder ganzen Gesellschaften insbesondere im Auftrag von gemeinnützigen Wohnbauträgern;
- Übernahme von Studien- und Beratungsaufträgen zu Fragen der Bodenpolitik, des Wohnungswesens und verwandter Bereiche;
- Unterstützung und Initiative für Aktivitäten zur weiteren Entwicklung von gemeinnützigem und qualitativem Wohnungsbau im Rahmen von Zusammenarbeit und Beiträgen in Fachgremien und der Öffentlichkeit.

2.3 Die Genossenschaft kann alle Geschäfte tätigen und Massnahmen treffen, die geeignet sind, den Zweck zu fördern, oder mit diesem in Zusammenhang stehen. Sie kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und/oder sich dort in anderer Weise engagieren.

2.4 Grundsätze der Vermietung

Der Verwaltungsrat regelt die Grundsätze der Vermietung. Werden Wohnungen durch Bund oder Kantone zusätzlich gefördert, gelten die jeweiligen Bestimmungen. Die Vermietung erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Die Vermietung erfolgt diskriminierungsfrei.
- Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- Die Wohnungsmietenden sind in der Regel verpflichtet, selber in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
Jegliche Untervermietung oder Zweckentfremdung des Wohnraumes sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Genossenschaft möglich.
- Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzenden sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

3. Mitgliedschaft

3.1 Die Mitgliedschaft kann von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von CHF 1'000.– oder mehrere übernimmt und den Zweck der Genossenschaft unterstützt.

Mitglieder, die gleichzeitig Mietende sind, können verpflichtet werden, Pflichtanteile im Umfang bis zu 10% der Anlagekosten der gemieteten Wohnung zu übernehmen. Näheres regelt der Verwaltungsrat.

3.2 Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer Beitrittserklärung sowie eines Verwaltungsratsbeschlusses. Der Verwaltungsrat beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

3.3 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile und dem Aufnahmebeschluss des Verwaltungsrates. Einzahlung und Aufnahme werden den Mitgliedern bestätigt.

Die Mitgliedschaft ist nicht übertragbar und das Genossenschaftskapital nicht verpfändbar. Werden Genossenschaftsanteile veräussert, so wird die Erwerblerin/der Erwerber nicht Mitglied. Dafür bedarf es der Aufnahme gemäss Ziff. 3.2. Vor der Aufnahme als Mitglied stehen der rechtsgültigen Erwerberschaft von Genossenschaftsanteilen nur die finanziellen Ansprüche gemäss Ziff. 5. und 6. zu; dies sofern der Verwaltungsrat rechtzeitig vom Erwerb der Genossenschaftsanteile benachrichtigt wurde.

3.4 Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt:

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Die finanziellen Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Ziff. 6.

3.5 Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen.

Innert der gleichen Frist kann ein Mitglied auch nur einen Teil seines Anteils am Genossenschaftskapital zur Rückzahlung kündigen sofern es sich dabei nicht um Pflichtanteile für Mietende gem. 3.1 Abs. 2 handelt. Der Mindestanteil von CHF 1'000.– darf dabei aber nicht unterschritten werden.

3.6 Ein Mitglied, welches die Interessen der Genossenschaft verletzt, kann durch den Verwaltungsrat jederzeit ausgeschlossen werden. Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach der Mitteilung das Recht zu, an die nächste Generalversammlung zu rekurrieren. Bis zu deren Entscheid ist er/sie in der Ausübung seiner/ihrer Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Die Anrufung des Richters gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten, hat jedoch keine aufschiebende Wirkung.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Wichtige Gründe für einen Ausschluss können sein z.B. die Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, die Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Verwaltungsrats, die Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft, die Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben, die Zweckentfremdung der Wohnung, die Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete, das Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages .

3.7 Stirbt ein Mitglied, welches Mieterin oder Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/-in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können nur mit Zustimmung der Genossenschaft Mitglied werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Stirbt ein Mitglied ohne Miete einer Wohnung der Genossenschaft, so können die Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Verwaltungsrates in die Rechte und Pflichten des/der Verstorbenen eintreten. Lehnt der Verwaltungsrat diesen Eintritt ab, so erfolgt die Rückzahlung gemäss Ziff. 6.

II. Finanzielle Bestimmungen

4. Genossenschaftskapital

4.1 Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.-- und müssen voll einbezahlt werden. Der Verwaltungsrat kann für neue und bestehende Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Der Verwaltungsrat kann die Höhe der Beteiligung am Genossenschaftskapital für einzelne Mitglieder ohne die Angabe von Gründen begrenzen.

4.2 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe der Beteiligung.

4.3 Pflichtanteile gem. 3.1 können von Mitgliedern, die gleichzeitig Mietende sind, mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Zusätzliche Sicherheitsleistungen bleiben vorbehalten. Der Verwaltungsrat regelt den Vollzug im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

5. Verzinsung der Genossenschaftsanteile

5.1 Die Genossenschaftsanteile der Genossenschaft sind unter Vorbehalt von Art. 859 Abs. 3 OR grundsätzlich verzinslich. Der Zinssatz wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Jahresrechnung und der Vorschriften betreffend Reservebildung gemäss Art. 860 ff. OR festgelegt.

Obergrenze bilden die Bestimmungen nach Wohnraumförderungsverordnung des Bundes (Art. 37 Abs. 1 WFV) zwecks Einhaltung der Vorschriften des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

5.2 Die Verzinsung beginnt mit Datum des Zahlungseingangs. Das Zinsbetreffnis ist 60 Tage nach der betreffenden Generalversammlung zur Zahlung fällig.

6. Rückzahlung ausscheidender Mitglieder

6.1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolgende haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, wohl aber auf eine Rückzahlung. Diese richtet sich nach dem Bilanzwert des Genossenschaftsanteils unter Ausschluss der Reserven gemäss Art. 864 Abs. 1 OR, kann jedoch den Nominalbetrag nicht übersteigen. Massgebend ist die nächste nach dem Ausscheiden erstellte Jahresbilanz.

6.2 Die Rückzahlung wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Der Verwaltungsrat ist jedoch berechtigt, die Auszahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Andererseits kann der Verwaltungsrat, wenn es die finanzielle Lage erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen jeder Art das Recht der Verrechnung zu.

7. Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht der einzelnen Mitglieder ist ausgeschlossen.

8. Beteiligung der Mietenden

8.1 Zusätzlich zum Genossenschaftskapital ist die Genossenschaft berechtigt, mit Mitgliedern und Mietenden Vereinbarungen über Darlehen abzuschliessen. Näheres regelt der Verwaltungsrat.

8.2 Der Verwaltungsrat kann in dafür geeigneten Siedlungen und Objekten zur Ermöglichung von nachbarschaftsfördernden und siedlungsdemokratischen Aktivitäten spezielle Mitbestimmungsmodelle realisieren, z.B. in Form von Siedlungsversammlungen, Mietervereinen etc. Die Mieterschaft soll in die Prozesse einbezogen werden. Näheres regelt der Verwaltungsrat.

8.3 Im Falle von umfassenden Renovationen und Sanierungen werden die betroffenen Mitglieder in den Prozess eingebunden.

9. Entschädigungen

Die Mitglieder der Organe werden für ihre Tätigkeit angemessen entschädigt. Näheres regelt der Verwaltungsrat. Tantiemen dürfen weder an die Mitglieder noch an die Mitglieder der Organe ausgeschüttet werden.

10. Rechnungswesen

10.1 Die Buchführung und der Rechnungsabschluss erfolgen nach anerkannten kaufmännischen Grundsätzen und gemäss den Bestimmungen von Art. 858 OR. Für jedes Jahr wird ein Geschäftsbericht nach den Grundsätzen der Artikel 957-960a OR erstellt.

10.2 Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Jahresrechnung, Geschäftsbericht und Bericht der Revisionsstelle sind den Mitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung zur Kenntnis zu bringen.

III. Organisation

11. Die Organe

Die Genossenschaft handelt durch ihre Organe. Es sind dies

- die Generalversammlung
- der Verwaltungsrat (Verwaltung)
- die Geschäftsführung
- die Revisionsstelle

12. Die Generalversammlung

12.1 Teilnahme

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Jedes Mitglied ist zur Teilnahme berechtigt. Es hat in der Generalversammlung unabhängig vom Umfang seiner Genossenschaftsanteile eine Stimme.

Bei Ausübung des Stimmrechts kann sich ein Mitglied durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

12.2 Befugnisse

Die Generalversammlung hat folgende Befugnisse:

- a. Die Wahl des Verwaltungsrates, des Präsidenten/der Präsidentin und der Revisionsstelle;
- b. die Entgegennahme des Jahresberichtes des Verwaltungsrates;
- c. die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung in Kenntnis des Berichtes der Revisionsstelle;
- d. die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages, einschliesslich die Äufnung der Reserven;
- e. die Entlastung des Verwaltungsrates;
- f. die Erledigung der Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Verwaltungsrates;
- g. die Abberufung des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hiervon;
- h. die Veräusserung von Grundstücken, sofern im Verwaltungsrat die erforderliche, qualifizierte Mehrheit hierfür nicht erreicht wird;
- i. die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Verwaltungsrat oder die Revisionsstelle der Generalversammlung unterbreiten;
- k. die Annahme und Abänderung der Statuten, unter Vorbehalt der Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen;
- l. die Beschlussfassung über die Fusion oder die Auflösung der Genossenschaft;
- m. die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind

Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens sechzig Tage vor der Generalversammlung dem Verwaltungsrat schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der nachfolgenden Generalversammlung zu unterbreiten.

12.3 Einberufung, Durchführung

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

Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Verwaltungsrates, der Revisionsstelle oder aber auf Verlangen des zehnten Teils der Mitglieder.

Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat zwanzig Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei ordentlichen Generalversammlungen Jahresbericht, Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied des Verwaltungsrates geleitet. Sie kann auf Antrag des Verwaltungsrates eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

12.4 Beschlussfähigkeit, Mehrheit

Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit gibt der/die Vorsitzende den Stichentscheid, bei Wahlen entscheidet das Los.

Für die Auflösung der Genossenschaft bedarf es der Mehrheit von drei Vierteln sämtlicher Mitglieder, für die Abänderung der Statuten und die Fusion der Genossenschaft der Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Im Übrigen bleiben Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d und Abs. 5 Fusionsgesetz vorbehalten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates und über die Erledigung der Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Verwaltungsrates haben die Verwaltungsratsmitglieder kein Stimmrecht.

13. Der Verwaltungsrat

13.1 Mitglieder, Konstituierung

Intern und in diesen Statuten wird die Verwaltung gemäss OR als Verwaltungsrat bezeichnet.

Der Verwaltungsrat besteht aus drei bis sieben Mitgliedern, die Mitglieder der Genossenschaft sein müssen.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden auf drei Jahre gewählt. Sie sind unbeschränkt wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Der schweizerischen Eidgenossenschaft, Bundesamt für Wohnungswesen, steht als Mitglied das Recht zu, einen Vertreter in den Verwaltungsrat zu delegieren.

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt die Befugnis der Generalversammlung, den Präsidenten oder die Präsidentin zu wählen.

13.2 Befugnisse

Der Verwaltungsrat ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Der Verwaltungsrat hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Geschäftsführung zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebs regelmässig unterrichten zu lassen.

Der Verwaltungsrat bezeichnet die zur Vertretung der Genossenschaft berechtigten Personen. Diese müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein. Allemal erfolgt die Vertretung durch Kollektivunterschrift zu zweien.

13.3 Übertragung von Befugnissen

Der Verwaltungsrat überträgt die Tätigkeiten im Rahmen des laufenden Geschäftsgangs an die Geschäftsführung. Deren Angehörige müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein. Der Verwaltungsrat kann für besondere Geschäfte Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen.

13.4 Einberufung

Der Verwaltungsrat wird einberufen, wenn ein Mitglied des Verwaltungsrates es verlangt.

13.5 Beschlussfähigkeit, Mehrheit

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst seine Beschlüsse und vollzieht die Wahlen mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Beschlüsse über die Veräußerung von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Verwaltungsratsmitglieder. Andernfalls ist die Generalversammlung zuständig.

Schriftliche und elektronisch vollzogene Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsratsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungsratssitzung aufzunehmen.

14. Die Geschäftsführung

14.1 Die Geschäftsführung besteht aus einer/einem oder mehreren Geschäftsführern/-führerinnen.

Die Geschäftsführung kann durch Beschluss des Verwaltungsrates an eine andere im genossenschaftlichen Wohnungsbau tätige Organisation abgegeben werden, sofern die WOHNSTADT Bau- und Verwaltungsgenossenschaft dort mit mindestens einem Drittel der Stimmen im Leitungsorgan (Verwaltungsrat oder Vorstand) vertreten ist.

14.2 Die Geschäftsführung besorgt die laufende Tätigkeit der Genossenschaft im Rahmen der Weisungen des Verwaltungsrates. Sie kann alle Geschäfte, die in ihre Befugnis fallen, dem Verwaltungsrat zur Beschlussfassung unterbreiten.

15. Revisionsstelle

15.1 Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle ein Revisionsunternehmen mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde.

15.2 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch, sofern keine gesetzlichen Bestimmungen eine ordentliche Revision vorschreiben.

Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

15.3 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

IV Schlussbestimmungen

16. Auflösung und Liquidation

16.1 Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.

16.2 Der Verwaltungsrat führt die Liquidation durch, falls die Generalversammlung damit nicht einen besonderen Liquidator beauftragt.

16.3 Ein nach Erfüllung aller Fremdverpflichtungen und nach der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals verbleibendes Vermögen ist einer den Zielrichtungen der Genossenschaft entsprechenden Organisation zuzuführen. Genossenschaftskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

17. Genehmigungen

Diese Statuten und ihre Änderungen sind - falls Fördergelder des Bundes bezogen werden - vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung vorzulegen.

18. Bekanntmachungen

Einberufungen erfolgen schriftlich oder auf elektronischem Weg, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

18.2 Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Diese Statuten sind von der Generalversammlung vom 20. Juni 2022 gutgeheissen worden. Sie treten sofort in Kraft und ersetzen jene vom 29. Juni 2011.



Philippe Maurer
Präsident



Richard Schlägel
Vizepräsident

Vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt am 22. Juli 2022