

# Statuten

**Wohngenossenschaft Spitzacker**  
**Im Spitzacker 25, 4059 Basel**



# Inhaltsverzeichnis

## 1. Firma und Sitz

|        |             |   |
|--------|-------------|---|
| Art. 1 | Firma ..... | 4 |
| Art. 2 | Sitz .....  | 4 |

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

|        |                                                   |   |
|--------|---------------------------------------------------|---|
| Art. 3 | Zweck und Mittel .....                            | 1 |
| Art. 4 | Grundsätze zur Vermietung .....                   | 2 |
| Art. 5 | Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude ..... | 3 |
| Art. 6 | Unverkäuflichkeit der Grundstücke .....           | 3 |

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

|         |                                                               |   |
|---------|---------------------------------------------------------------|---|
| Art. 7  | Erwerb der Mitgliedschaft .....                               | 3 |
| Art. 8  | Erlöschen der Mitgliedschaft .....                            | 4 |
| Art. 9  | Austritt .....                                                | 4 |
| Art. 10 | Ausschluss .....                                              | 4 |
| Art. 11 | Tod .....                                                     | 5 |
| Art. 12 | Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....                    | 5 |
| Art. 13 | Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen ..... | 6 |
| Art. 14 | Persönliche Pflichten der Mitglieder .....                    | 6 |

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

|         |                                              |   |
|---------|----------------------------------------------|---|
| Art. 15 | Genossenschaftskapital .....                 | 7 |
| Art. 16 | Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ..... | 7 |

### Haftung

|         |               |   |
|---------|---------------|---|
| Art. 17 | Haftung ..... | 8 |
|---------|---------------|---|

### Rechnungswesen

|         |                                        |   |
|---------|----------------------------------------|---|
| Art. 18 | Jahresrechnung und Geschäftsjahr ..... | 8 |
| Art. 19 | Reservefonds .....                     | 8 |
| Art. 20 | Entschädigung der Organe .....         | 8 |

## **5. Organisation**

### **Organe**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Art. 21 Überblick ..... | 9 |
|-------------------------|---|

### **Generalversammlung**

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Art. 22 Befugnisse .....              | 9  |
| Art. 23 Anträge .....                 | 10 |
| Art. 24 Einberufung und Leitung ..... | 10 |
| Art. 25 Stimmrecht .....              | 10 |
| Art. 26 Beschlüsse und Wahlen .....   | 11 |

### **Vorstand**

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Art. 27 Wahl und Wählbarkeit ..... | 11 |
| Art. 28 Aufgaben .....             | 12 |
| Art. 29 Vorstandssitzungen .....   | 12 |

### **Kontrollstelle**

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| Art. 30 Wahl und Konstituierung ..... | 13 |
| Art. 31 Aufgaben .....                | 13 |

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Art. 32 Liquidation .....            | 14 |
| Art. 33 Liquidationsüberschuss ..... | 14 |
| Art. 34 Fusion .....                 | 14 |

### **Bekanntmachungen**

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan ..... | 15 |
|--------------------------------------------------|----|

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „Wohngenossenschaft Spitzacker“ besteht eine 1962 auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Basel.

Sitz

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung, ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Zweck

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von 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.

Mittel

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW und ist an der Jakobsberg AG beteiligt.

Gemeinnützigkeit  
Beteiligungen und  
Mitgliedschaft

#### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p><sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vermietungsreglement                |
| <p><sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Abschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mitgliedschaft/<br>Kündigungsschutz |
| <p><sup>3</sup> Im übrigen vermietet die Genossenschaft 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 Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt, die Erneuerung der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mietzins                            |
| <p><sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Residenzpflicht                     |
| <p><sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als einmalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften bzw. die Vorschriften des Vermietungsreglements nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p> | Untervermietung                     |
| <p><sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die 5 1/2-Zimmerwohnungen werden diesbezüglich gleich wie die 4-Zimmerwohnungen gewertet. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Unterbelegung                       |

## Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

<sup>1</sup> 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 Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Unterhalt

<sup>2</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Um- und  
Ersatzbauten

## Art. 6 Unverkäuflichkeit der Wohnungen

<sup>1</sup> Die Grundstücke und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Verkaufsverbot

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten.

### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft setzt in der Regel die Miete einer Räumlichkeit voraus. Mitglieder, die bei Annahme der neuen Statuten kein Mietverhältnis haben, bleiben Mitglieder.

Mitgliedschaft

<sup>2</sup> Grundsätzlich treten beide Ehegatten, Konkubinatspartner und in häuslicher Gemeinschaft lebende Personen der Genossenschaft mit allen Mitgliedschaftsrechten und -pflichten bei, sofern die Statuten im Einzelfall nicht etwas anderes bestimmen. Die für die Mitgliedschaft geltende Anzahl von Anteilscheinen werden in der Regel auf beide Personen ausgestellt.

Beginn und  
Aufnahme-  
bedingungen

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt durch den Beschluss des Vorstandes aufgrund eines Beitrittsgesuchs. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

Aufnahme

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der Einzahlung der in Art. 15 Abs. 2 Buchstabe b geregelten Anteilen.

Beginn Mitglied-  
schaft

<sup>5</sup> Aufnahmefähig sind handlungsfähige natürliche Personen, welche die Statuten anerkennen.

Aufnahmefähig-  
keit

<sup>6</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

## **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen bei Austritt, Ausschluss oder Tod.

Gründe

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

Rückzahlung  
Anteile

## **Art. 9 Austritt**

<sup>1</sup> Hat das Mitglied eine Räumlichkeit gemietet, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. In der Regel beendet die mietrechtliche Kündigung auch die Mitgliedschaft.

Kündigung des  
Mietvertrags

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden.

Kündigungsfrist

<sup>3</sup> Der Vorstand kann den Austritt als Mitglied in einem bestehenden Mietverhältnis bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist bewilligen.

Zeitpunkt

<sup>4</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erfolgen.

## **Art. 10 Ausschluss**

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

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht (OR Art. 866), Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung 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 und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung zumutbarer Umsiedlungsangebote bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten, Hausordnung und 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.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und dem Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zuzustellen.

Mitteilung

<sup>4</sup> Dem oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang des Beschlusses das Recht auf Berufung an die nächste Generalversammlung durch schriftliche Anzeige an den Vorstand zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat die oder der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen.

Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

<sup>5</sup> Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten, hat jedoch keine aufschiebende Wirkung.

## Art. 11 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Räumlichkeit der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – dessen/deren Mitgliedschaft und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

Ehe- bzw. Lebenspartner

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere Personen

## Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> 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 Anteilscheine (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.

Eheschutz/ Ehetrennung

<sup>2</sup> 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 Anteilscheine übernehmen.

Ehescheidung

<sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> 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.

Vermögens-rechtliche  
Folgen

### Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Verpfändung/  
Belastung

<sup>2</sup> 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.

Übertragung

### Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- 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.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftskapital

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital ist unbeschränkt und besteht aus den gezeichneten Anteilscheinen. Die Anteilscheine lauten auf einen Nennwert von CHF 100.--.

Genossenschafts-  
anteile

<sup>2</sup> Anteilscheine haben zu übernehmen:

Wohnungsanteile

- a) jedes Mitglied mindestens einen Anteilschein;
- b) Mitglieder, welche eine Räumlichkeit gemietet haben, müssen weitere Anteilscheine übernehmen. Die zu übernehmenden Anteilscheine sind je nach Grösse und Anlagekosten der Räumlichkeit abgestuft. Der Maximalbetrag beträgt einen Jahresnettomietzins der gemieteten Räumlichkeit und ist im Mietvertrag festgehalten. Mindestens ein Drittel der Anteilscheine ist spätestens bei Mietbeginn zu bezahlen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

<sup>3</sup> Für Investitionen kann die Generalversammlung auf Antrag des Vorstandes zusätzlich die Pflichtzeichnung von weiteren Anteilscheinen beschliessen.

Finanzierung

<sup>4</sup> Bezahlte Anteilscheine werden dem Mitglied durch ein Zertifikat bestätigt.

<sup>5</sup> Das Anteilscheinkapital ist generell unverzinslich.

Verzinsung

#### Art. 16 Rückzahlung des Genossenschaftskapitals

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt höchstens zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt in der Regel innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

Rückzahlung

<sup>3</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

## Haftung

### Art. 17 Haftung

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

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

## Rechnungswesen

### Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> 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.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

### Art. 19 Reservefonds

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Höhe der Einlage

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

Beanspruchung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Weitere Fonds

### Art. 20 Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> 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.

Grundsätze

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

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von  
Tantiemen

<sup>5</sup> Die Entschädigungen aller Organe sind in der Rechnung auszuweisen.

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

Auslagenersatz

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 21 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Kontrollstelle

### **Generalversammlung**

#### **Art. 22 Befugnisse**

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/in und der Mitglieder des Vorstandes.
- c) Wahl der Kontrollstelle.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Genehmigung des Jahresberichtes.
- f) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- g) Genehmigung des Voranschlages für das neue Geschäftsjahr.
- h) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt. (vergl. unten)
- i) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

## Art. 23 Anträge

<sup>1</sup> Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Anträge, welche später eingereicht werden, können erst an der nächsten Generalversammlung behandelt werden.

Anträge auf  
Traktandierung

<sup>2</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

## Art. 24 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche  
Generalver-  
sammlung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Kontrollstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Der Präsident, bei dessen Verhinderung der Vizepräsident oder ein anderes Mitglied des Vorstandes, leiten die ausserordentliche Generalversammlung. Der Vorsitzende ernennt die Stimmzähler und lässt über die Verhandlungen und Beschlüsse ein Protokoll erstellen.

Ausserordent-  
liche General-  
versammlung

<sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. 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 Kontrollstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in, Vizepräsidenten/in oder einem anderen Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

## Art. 25 Stimmrecht

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

<sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

## Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p><sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Beschlussfähigkeit                   |
| <p><sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Geheime Durchführung                 |
| <p><sup>3</sup> 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. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los. Bei Sachabstimmungen entscheidet das einfache Mehr; bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Präsident/in, vorbehalten bleiben die gesetzlichen Bestimmungen. Stimmenenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.</p> | Beschlussfassung/Qualifiziertes Mehr |
| <p><sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                      |
| <p><sup>5</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Protokoll                            |

## Vorstand

### Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <p><sup>1</sup> Zur Vertretung und Leitung der Genossenschaft wählt die Generalversammlung die Mitglieder des Vorstandes. Der Vorstand besteht aus mindestens 3 Mitgliedern und muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in.</p> | Grundsatz   |
| <p><sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.</p>                                                                                                                                                                                                                   | Wählbarkeit |
| <p><sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p>                                                                                                                                                                                                                   | Amtsdauer   |

## Art. 28 Aufgaben

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p><sup>1</sup> 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.</p>                                                                                                 | Kompetenz-<br>vermutung     |
| <p><sup>2</sup> Er 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 die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder.</p> | Geschäfts-<br>bericht       |
| <p><sup>3</sup> Die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen die vom Vorstand bezeichneten, im Handelsregister eingetragenen Vorstandsmitglieder. Es darf nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden.</p>                                                                                               | Zeichnungs-<br>berechtigung |
| <p><sup>4</sup> Der Vorstand kann die Liegenschaftsverwaltung inklusive Abschluss und Kündigung von Mietverträgen, sowie das Führen der Buchhaltung einer professionellen Liegenschaftsverwaltung übertragen.</p>                                                                                                                    |                             |
| <p><sup>5</sup> Der Vorstand kann für bestimmte Aufgaben Kommissionen einsetzen. Die Mehrheit der Kommission hat aus Mitgliedern zu bestehen.</p>                                                                                                                                                                                    |                             |
| <p><sup>6</sup> Der Vorstand entscheidet insbesondere über Ankauf von Liegenschaften, Abschluss von Baurechtsverträgen, Durchführung weiterer Bauten, Belastung von Liegenschaften, Mietvertragsgestaltung inklusive Festlegung der Höhe der Mietzinsen, Neuanschaffungen sowie Sanierungsentscheide.</p>                            |                             |
| <p><sup>7</sup> Der Vorstand kann ein Organisationsreglement und weitere notwendige Ordnungen und Reglemente erlassen (insbesondere Reglemente bezüglich Wohnungsbelegung, Baukommission).</p>                                                                                                                                       |                             |

## Art. 29 Vorstandssitzungen

- |                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <p><sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden von dem/der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p>                                 | Einberufung           |
| <p><sup>2</sup> 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.</p> | Beschluss-<br>fassung |
| <p><sup>3</sup> 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.</p>                                            | Protokoll             |

## Kontrollstelle

### Art. 30 Wahl und Konstituierung

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p><sup>1</sup> Die Kontrollstelle besteht aus zwei fachkundigen natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.</p>   | Mitglieder     |
| <p><sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Kontrollstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.</p> | Wählbarkeit    |
| <p><sup>3</sup> Die Mitglieder der Kontrollstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.</p>                                                                                                                    | Amtsdauer      |
| <p><sup>4</sup> Die Kontrollstelle konstituiert sich selbst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                | Konstituierung |

### Art. 31 Aufgaben

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <p><sup>1</sup> Die Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR zu prüfen, insbesondere ob</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.</li><li>b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.</li><li>c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.</li><li>d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.</li></ul> | Prüfung         |
| <p><sup>2</sup> Die Kontrollstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Kontrollstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Prüfungsbericht |
| <p><sup>3</sup> Der Kontrollstelle 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Einsichtsrecht  |

<sup>4</sup> Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit sofort dem Vorstand mitzuteilen.

Meldepflicht

<sup>5</sup> Die Kontrollstelle 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.

Pflicht zu Verschwiegenheit

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

#### **Art. 32 Liquidation**

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Beschluss

<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Quorum

<sup>3</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Durchführung

#### **Art. 33 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird im Sinne der Zweckbestimmung der Genossenschaft (Art. 3) verwendet.

Liquidationsüberschuss

<sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Wohnbauförderung

#### **Art. 34 Fusion**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Beschluss

<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Quorum

<sup>3</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Durchführung

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Anschlag in den einzelnen Liegenschaften oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Interne  
Mitteilungen

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt sowie das Kantonsblatt Basel-Stadt.

Publikationen

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 09. Januar 2007 angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 18. Mai 1984.

Der Präsident:

Hansruedi Bieri

Die Vizepräsidentin:

Priska Schöni-Schmitt

Protokollführerin:

Priska Schöni-Schmitt