

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 für die Mitglieder oder Mieter tragbaren Wohnkosten;
- Nachbarschaftsfördernde und siedlungsdemokratische Aktivitäten in dafür geeigneten Siedlungen und Objekten;
- Nachhaltigen Unterhalt der Bausubstanz, allenfalls auch Errichtung von Ersatzneubauten;
- Soweit sinnvoll Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Möglichkeiten;
- 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.

3. Mitgliedschaft

- 3.1 Die Mitgliedschaft kann von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 1'000.- oder mehrere übernimmt und den Zweck der Genossenschaft unterstützt. Mitglieder, die gleichzeitig Mieter sind, können verpflichtet werden, zusätzliche Anteile 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 Verwaltungsratsbeschluss. Der Verwaltungsrat beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

- 3.3 Die Mitgliedschaft und der Anteil am Genossenschaftskapital werden dem Mitglied in Form eines oder mehrerer Anteilscheine gemäss Ziff. 4.1. bestätigt.

Die Mitgliedschaft ist nicht übertragbar. Werden Anteilscheine veräussert, so wird der Erwerber nicht Mitglied. Hiefür bedarf es der Aufnahme gemäss Ziff. 3.2. Vor der Aufnahme als Mitglied stehen dem rechtsgültigen Erwerber von Anteilscheinen nur die finanziellen Ansprüche gemäss Ziff. 5. und 6. zu; dies sofern der Verwaltungsrat rechtzeitig vom Erwerb der Anteilscheine 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 Beobachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Schluss 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 Mieter gem. 3.1 Abs. 2 handelt. Der Mindestanteil von Fr. 1'000.- darf dabei aber nicht unterschritten werden; auch bei jenen Mitgliedern nicht, die ihre Anteile vor 1995 erworben haben (Ziff. 4.1.).

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

- 3.7 Stirbt ein Mitglied, so können die Erben oder ein von ihnen bezeichneter Vertreter mit Zustimmung des Verwaltungsrates in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt der Verwaltungsrat diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung gemäss Ziff. 6.

II. Finanzielle Bestimmungen

4. Genossenschaftskapital

- 4.1 Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Es werden Anteilscheine mit einem Nennwert von CHF 1'000.- ausgegeben, von denen Mitglieder mindestens einen übernehmen müssen. Bis 1994 sind noch Anteilscheine von bloss Fr. 100.- oder ein Mehrfaches davon ausgegeben worden. Diese bleiben gültig, solange die Mitgliedschaft der betreffenden Mitglieder andauert.
- 4.2 Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Mitglied besitzen darf, ist unbeschränkt. Unabhängig hiervon hat es in der Generalversammlung jedoch nur eine Stimme.
- 4.3 Anteilscheine können von Mitgliedern, die gleichzeitig Mieter sind, mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Verwaltungsrat regelt den Vollzug im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

5. Verzinsung der Anteilscheine

- 5.1 Die Anteilscheine 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. Abfindung ausscheidender Mitglieder

- 6.1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger gemäss Ziff. 3.3. Abs. 2 haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen, wohl aber auf eine Abfindung. Diese richtet sich nach dem Bilanzwert des Anteilscheins 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 Abfindungssumme 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.
- 6.3 Die vorstehenden Bestimmungen kommen sinngemäss und insoweit auch dann zur Anwendung, wenn ein Mitglied bloss einen Teil seines Kapitalanteils gemäss Ziff. 3.5 Abs. 2 kündigt.

7. Haftung

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

8. Mieterbeteiligungen

- 8.1 Neben oder anstelle von Anteilscheinkapital ist die Genossenschaft berechtigt, mit Mitgliedern und Mietern Vereinbarungen über Mieterdarlehen abzuschliessen. Die Genossenschaft ermöglicht einen weitgehenden Kündigungsschutz bei Gewährung von Mieterdarlehen im Umfang von ca. 5 bis 10% der Anlagekosten. 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 Mitgliedern in den Prozess eingebunden.

9. Entschädigungen

Die Mitglieder der Organe werden für ihre Tätigkeit angemessen entschädigt. Das Nähere legt der Verwaltungsrat fest.

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 662–670 OR erstellt. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinden bezogene Leistungen sind offen auszuweisen.
- 10.2 Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Jahresrechnung, Geschäftsbericht und Bericht der Revisionsstelle sind spätestens zehn Tage vor der ordentlichen Generalversammlung am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

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 von der Anzahl und der Höhe seiner Anteilscheine eine Stimme.

Bei Ausübung des Stimmrechts kann sich ein Mitglied durch ein anderes Mitglied oder durch einen Familienangehörigen 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/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 des Reservefonds;
- 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. der Erwerb und 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 dreissig 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 schriftlich 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 Rechnungsablagen eine Abschrift der Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

12.4 Beschlussfähigkeit, Mehrheit

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

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit 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.

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 die Bestimmungen des Fusionsgesetzes vorbehalten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Verwaltungsratsmitglieder kein Stimmrecht.

13. Der Verwaltungsrat

13.1 Mitglieder, Konstituierung

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. Die Genossenschaft kann auch mit anderen namhaften Mitgliedern vereinbaren, dass diese einen Vertreter in den Verwaltungsrat delegieren können. Für eine solche Vereinbarung bedarf es eines entsprechenden Beschlusses der Generalversammlung.

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 Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

So weit es sich nicht um planmässige Verkäufe im Rahmen von Wohnbauprojekten handelt, bedürfen Beschlüsse über die Veräusserung von Grundstücken zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Verwaltungsratsmitglieder. Andernfalls ist die Generalversammlung zuständig.

Auf dem Zirkulationsweg kommt ein Verwaltungsratsbeschluss dann zustande, wenn sämtliche Verwaltungsratsmitglieder einem Antrag zustimmen.

14. Die Geschäftsführung

14.1 Die Geschäftsführung besteht aus 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 eidg. 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, der mit der Jahresrechnung zehn Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufliegt.

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 Anteilscheinkapitals verbleibendes Vermögen ist einer den Zielrichtungen der Genossenschaft entsprechenden Organisation zuzuführen. Anteilscheinkapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

17. Bekanntmachungen

- 17.1 Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen mittels elektronischer Medien oder durch gewöhnlichen, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief an die Mitglieder.
- 17.2 Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Diese Statuten sind von der Generalversammlung vom 29. Juni 2011 gutgeheissen worden. Sie treten sofort und Kraft und ersetzen jene vom 5.6.2003.

Basel, 29. Juni 2011



Der Präsident:



Der Vizepräsident:

Vom Bundesamt für Wohnungswesen genehmigt am 4. Juli 2011