



Statuten

der

**Wohnbaugenossenschaft
bainviver-chur**

Inhaltsverzeichnis

1.	Firma und Sitz.....
Art. 1	Firma.....
Art. 2	Sitz.....
2.	Zweck, Mittel und Grundsätze.....
Art. 3	Zweck und Mittel.....
Art. 4	Grundsätze der Vermietung.....
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten.....
Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft.....
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft.....
Art. 9	Austritt.....
Art. 10	Tod.....
Art. 11	Ausschluss.....
Art. 12	Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft.....
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder.....
4.	Finanzielle Bestimmungen.....
	Genossenschaftskapital.....
Art. 15	Genossenschaftsanteile.....
Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile.....
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile.....
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....
	Haftung.....
Art. 19	Haftung.....
	Rechnungswesen.....
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr.....
Art. 21	Gewinnreserven.....
Art. 22	Rücklagen und Wertberichtigungen.....
	Solidaritätsfonds.....

Art. 23 Entschädigung der Organe.....

5. Organisation.....

Organe.....

Art. 24 Überblick.....

Generalversammlung.....

Art. 25 Befugnisse.....

Art. 26 Einberufung und Leitung.....

Art. 27 Stimmrecht.....

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen.....

Vorstand.....

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit.....

Art. 30 Aufgaben.....

Art. 31 Kompetenzdelegation.....

Art. 32 Vorstandssitzungen.....

Revisionsstelle.....

Art. 33 Wahl und Konstituierung.....

Art. 34 Aufgaben.....

Bewohner*innenorganisation.....

Art. 35 Bewohner*innenorganisation.....

6. Schlussbestimmungen.....

Auflösung durch Liquidation und Fusion.....

Art. 36 Liquidation.....

Art. 37 Liquidationsüberschuss.....

Art. 38 Fusion.....

Bekanntmachungen.....

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan.....

Genehmigungsvorbehalt.....

Art. 40 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen ((BWO)).....

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

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

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Chur.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Raum für Wohnen, Arbeiten und öffentliche Nutzungen zu verschaffen und zu erhalten. Die Genossenschaft schafft nachhaltige Strukturen, die selbstverwaltete, sichere, ökologische und gemeinschaftliche Wohn-, Arbeits- und Lebensformen ermöglichen. Sie berücksichtigt dabei auch die Bedürfnisse von Personen in der nachberuflichen, postfamiliären Lebensphase. Ausserdem werden innovative Lösungen für ein lebenslanges Wohnen, für hindernisfreies Wohnen und für interkulturelles Wohnen angestrebt.

Zweck

Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

Die Liegenschaften der Genossenschaft werden der Spekulation dauerhaft entzogen.

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Förderung des nachhaltigen Bauens;
- d) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- e) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- f) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- g) Verwaltung und Vermietung der Wohn- und Gewerberäume auf der Basis der Kostenmiete;
- h) Erstellung von Wohn- und Gewerberäumen im Baurecht;
- i) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- k) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- l) Ermöglichung von durchmischem Wohnen von Familien, Einzelpersonen und gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten,

³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

⁴Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger, sein.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

¹Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Vermietungsreglement

²Die Miete von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

Mitgliedschaft

³Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung 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.

Mietzins

⁴Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben

Residenzpflicht

⁵Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig.

Untervermietung

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 Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden.

Die Untermiete über Buchungsplattformen ist unzulässig.

Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

⁶Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei Unterbelegung sind die Mitglieder verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement, insbesondere auch für Verletzungen der Belegungsvorschriften.

Unterbelegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wich-

Ausrichtung

tig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hindernisfreies Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Unterhalt

³ Bei umfassenden Renovationen 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 Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

Renovationen und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Verkaufsverbot

² Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

Ausnahmen

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

Voraussetzungen

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

Beitrittsgesuch/Vorstandsbeschluss

⁴ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

Gründe

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Rückzahlung Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt aus der Genossenschaft die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigung des Mietvertrags

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 Zeit-

Kündigungsfrist/Zeitpunkt

punkt 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.

Einschränkung

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

Ehe-, eingetragene/r bzw. Lebenspartner/in

² Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ 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, Missachtung von Beschlüssen 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) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;

- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes oder nach Ablauf der Fristen gemäss Vermietungsreglement bei Unterbelegung;
- g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.

Mahnung

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

*Mitteilung/Berufung/
Ausschluss der auf-
schiebenden Wirkung*

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

Anrufung des Gerichts

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

*Kündigung des Miet-
vertrages*

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

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 Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

*Eheschutz/
Ehetrennung/Aufhebung
des Zusammenlebens*

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

*Ehescheidung/Auflö-
sung der eingetragenen
Partnerschaft*

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

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

*Vermögensrechtliche
Folgen*

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/Belastung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

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;

Treuepflicht

Befolgungspflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile.

Genossenschaftsanteile

Es bestehen zwei Kategorien von Anteilscheinen:

- a) Genossenschaftsanteile mit einem Nennwert von CHF 500.00
- b) Genossenschaftsanteile mit einem Nennwert von CHF 3'000.00

Sie müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Pflichtanteile Ratenzahlung bewilligen.

Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Pflichtan-

Pflichtanteile

teile) übernehmen, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese

*Gemeinsames Mietver-
hältnis*

Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

⁴Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

⁵Die Pflichtanteile sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten Art. 18 Abs. 3 – 6.

⁶Die Mitglieder können (bis zu einem Maximalbetrag von CHF 300'000.- pro Mitglied) freiwillige Anteile übernehmen.

Freiwillige Anteile

⁷Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

Kündigung

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Berufliche Vorsorge

² Der Vorstand ist berechtigt, in begründeten Fällen ein verringertes Anteilkapital bei Pflichtanteilen gemäss Art. 15 Abs. 2 zu verlangen. Die weiteren Einzelheiten sind im Solidaritätsreglement zur Reduktion von Mieten und Pflichtanteilen festgehalten.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Grundsatz

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

Grundsatz

²Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Pflichtanteilen, die nach Art. 10 und Art. 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vor-

Ausnahme

sorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Betrag

⁴Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

Fälligkeit

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor einer allfälligen Abgabe eines Wohn- oder Gewerbe-

Vorzeitige Rückzahlung

raums, zurückbezahlt werden. So insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

Haftung

Art. 19 Haftung

¹ 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. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Grundsatz

² Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 21 Gewinnreserven

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

Grundsatz

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

Höhe der Einlage

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

Beanspruchung

Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen

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

Erneuerungsfonds

² Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andern-

Abschreibungen/ Wertberichtigung für Heimfall

falls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

Solidaritätsfonds

⁴ Es besteht ein Solidaritätsfonds, welcher durch vom Vorstand festgesetzte Jahresbeiträge der Bewohner*innen von maximal CHF 1'200.- sowie durch freiwillige Beiträge von Genossenschafter*innen und Spenden von Dritten geüfnet werden kann. Die Solidaritätsbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Solidaritätsfonds dient der Reduktion von Nettomieten. Er kann ausserdem dem Ausgleich der Mietzinsbelastung der Bewohner*innen, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten dienen.

Solidaritätsfonds

Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

⁵ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

Weitere Fonds

⁶ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

Art. 23 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Einzelheiten regelt das Organisationsreglement.

Vorstand

² Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

*Revisions- bzw. Prüf-
stelle*

³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. Einzelheiten regelt das Organisationsreglement.

*Kommissionen und Einzel-
Ausschüsse*

⁷ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tantie-
men*

⁸ Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Vorstandsmitglieder – aufgeteilt in Vorstandsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft – ist in der Erfolgsrechnung separat auszuweisen.

⁹ Dies gilt auch für weitere Organe der Genossenschaft.

¹⁰ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle,
- d) die Bewohner*innenorganisation

Überblick

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin oder des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Genehmigung des Organisationsreglements; welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.
- g) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierbare Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs.2);
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Befugnisse

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand

Anträge auf Traktandierung

schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im 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. 26 Einberufung und Leitung

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

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle 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 acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung 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 Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht (Art. 30 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

⁴ Zusätzlich wird der Einladung das Budget des laufenden Jahres zur Kenntnisnahme beigelegt.

⁵ Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

Art. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

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

Vertretung

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

Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

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

Beschlussfähigkeit

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

Geheime Durchführung

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden

Beschlussfassung

nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

⁴Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossen-schaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

Qualifiziertes Mehr

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

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

Protokoll

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Personen. Er muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Grundsatz

²Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die maximale Amtsdauer beträgt neun Jahre.

Amtsdauer

³Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschlies-senden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Ge-schäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Interessenkonflikte

Art. 30 Aufgaben

¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht aus-drücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Kompetenzvermutung

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahres-rechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

Geschäftsbericht

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

Zeichnungsberechti-gung

Art. 31 Kompetenzdelegation

¹Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kom-

Grundsatz

missionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

Art. 32 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Einberufung

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.

Beschlussfassung

³ Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Zirkulationsbeschluss

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.

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Wahl

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

Opting Out

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfungsstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

Prüferische Durchsicht

Art. 34 Aufgaben

¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der

Revisionsstelle

Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

² Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

Prüfstelle

³ Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Revisions- bzw. Prüfbericht

Bewohner*innenorganisation

Art. 35 Bewohner*innenorganisation

¹ Die Bewohner*innen einer Siedlung können sich zu einer Bewohner*innenorganisation zusammenschliessen. Sie konstituiert sich auf der Grundlage von mindestens einmal im Jahr stattfindenden Vollversammlungen der Bewohner*innen einer Siedlung selbst.

Grundsatz

² Eine Bewohner*innenorganisation kann unter anderem folgende Aufgaben übernehmen:

Befugnisse

- a) Förderung von gemeinschaftlichen Aktivitäten in der Siedlung;
- b) Beratung über Fragen und Pflege des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung;
- c) Führung, Gestaltung und Verwaltung der gemeinschaftlich genutzten Innenräume im Rahmen der allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag für Wohnräume, Art. 13.1 und 13.2;
- d) Bewirtschaftung des gemeinschaftlich genutzten Aussenraums im Rahmen des genossenschaftlichen Gestaltungskonzepts und ökologischen Leitlinien;
- e) Bestimmung eines Gremiums oder von Personen als Bindeglied zwischen Bewohner*innenorganisation und Vorstand;
- f) Vorschlag von ein bis zwei Personen in die Vermietungskommission Wohnräume z. H. des Vorstandes;

³ Existiert keine Bewohner*innenorganisation, kann an deren Stelle der Vorstand obgenannte Aufgaben übernehmen. Der Vorstand entscheidet dann über den weiteren Betrieb der gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräume.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion

Art. 36 Liquidation

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

Beschluss

² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Durchführung

Art. 37 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet.

Liquidationsüberschuss

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

Wohnbauförderung

Art. 38 Fusion

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

Beschluss

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

Durchführung

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Publikationen

Genehmigungsvorbehalt

Art. 40 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Genehmigung

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 29. August 2013 angenommen und am 9. April 2018, am 26. März 2019, am 13. April 2021 und am 9. Mai 2022 revidiert worden.

Chur, 9. Mai 2022

Regula Ott Brassel
Co-Präsidentin

Cornelia Bischoff
Aktuarin