

# Wohngenossenschaft St. Johann

## STATUTEN

Revidierte Version | gültig ab 26. Mai 2019 | ersetzt die Version vom 6. September 2009

# Inhalt

## 1. Firma, Sitz und Gerichtsstand

Art.1 Firma

Art. 2 Sitz

Art. 3 Gerichtsstand

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 4 Zweck und Mittel

Art. 5 Grundsätze zur Vermietung

Art. 6 Mietzinse

Art. 7 Untermiete

Art. 8 Unverkäuflichkeit der Grundstücke

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 9 Erwerb der Mitgliedschaft

Art. 10 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Art. 11 Erlöschen der Mitgliedschaft

Art. 12 Ausschlussgründe

Art. 13 Verfahren beim Ausschluss

Art. 14 Folgen des Ausschlusses

## 4. Finanzielle Bestimmungen

Art. 15 Genossenschaftskapital

Art. 16 Finanzierung mit den Mitteln aus der beruflichen Vorsorge

Art. 17 Abtretungs- und Pfändungsverbot für Anteile

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Art. 19 Haftung

Art. 20 Ausschluss von Tantiemen

Art. 21 Entschädigung der Organe

## 5. Organisation

Art. 22 Organe der Genossenschaft

a) *Generalversammlung*

Art. 23 Befugnisse der Generalversammlung

Art. 24 Anträge

Art. 25 Einberufung und Leitung

Art. 26 Stimmrecht

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

b) *Vorstand*

Art. 28 Zusammensetzung und Konstituierung

Art. 29 Aufgaben und Befugnisse

c) *Revisionsstelle*

Art. 30 Wahl und Konstituierung

Art. 31 Aufgaben

Art. 32 Prüfungsbericht

Art. 33 Einsichtrecht

Art. 34 Meldepflicht

Art. 35 Pflicht zur Verschwiegenheit

d) *Hausversammlung*

Art.36 Zusammensetzung und Aufgaben

## 6. Schlussbestimmungen

Art. 37 Auflösung durch Liquidation

Art. 38 Liquidationsüberschuss

Art. 39 Bekanntmachungen

## 1. Firma, Sitz und Gerichtsstand

---

### Art.1 Firma

Unter dem Namen «Wohngenossenschaft St. Johann» besteht eine politisch und konfessionell neutrale Wohngenossenschaft. Sie ist Mitglied des «Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger».

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Basel.

### Art. 3 Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Basel.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

---

### Art. 4 Zweck und Mittel<sup>1</sup>

1. Die Wohngenossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, diesen zu unterhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen. Bewohner der Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in Hausgemeinschaften. Die Hausgemeinschaft verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.
2. Die Wohngenossenschaft vermietet die Wohnungen zu Mietpreisen auf der Basis der Selbstkosten unter Wahrung der wirtschaftlichen Leistungs- und Handlungsfähigkeit der Wohngenossenschaft.
3. Innerhalb einer Wohnung dürfen maximal die Hälfte der Zimmer zu Erwerbszwecken verwendet werden.

### Art. 5 Grundsätze zur Vermietung

1. Jede erwachsene Person, die ins Mietverhältnis eintreten will, muss den Mietvertrag selbst unterzeichnen und GenossenschafterIn werden.
2. Wird ein Kind volljährig und wohnt weiterhin im Haus, so muss auch dieses GenossenschafterIn werden.
3. Gelangt ein neues Haus in den Besitz der Genossenschaft, so müssen die darin evtl. bleibenden MieterInnen spätestens beim definitiven Abschluss des Kaufvertrages über die neuen Verhältnisse von der Wohngenossenschaft St. Johann genau informiert werden.

---

<sup>1</sup> Revision Art. 4, Abs. 1–3 genehmigt an der GV der WGSJ vom 16. Mai 2019

## **Art. 6 Mietzinse**

Die Mietzinse sind vom Vorstand auf Vorschlag der Verwaltung so zu bemessen, dass sie ausreichen:

- a) zur Verzinsung der Schulden und Tilgung der Hypotheken der Genossenschaft;
- b) zur Finanzierung einer externen Verwaltung;
- c) zur ausreichenden Abschreibung auf dem Anlagevermögen, sofern diese die Tilgung der Hypotheken der Genossenschaft übersteigen;
- d) für die übrigen Auslagen insbesondere die Entschädigung der Vorstandsmitglieder;
- e) zur Ausführung der notwendigen Renovations- und Umbaumaassnahmen. Das Renovationsbudget berechnet sich aus der Kostenrechnung der einzelnen Häuser.

## **Art. 7 Untermiete<sup>2</sup>**

1. Ein Untermietvertrag muss schriftlich abgeschlossen werden. Bevor die/der MieterIn einen Untermietvertrag abschliesst, muss die Hausgemeinschaft darüber informiert werden. Die/der Hausdelegierte informiert anschliessend den Vorstand.
2. Die Vertragsurkunde muss die Namen der Vertragsparteien, den Beginn des Mietverhältnisses, die Adresse und den vereinbarten Mietzins enthalten.
3. Ein Untermietvertrag ist nur befristet zulässig und darf lediglich für ein Jahr abgeschlossen werden. Eine Verlängerung über ein Jahr hinaus muss begründet werden und bedarf eines Vorstandsbeschlusses. Die Mieterin oder der Mieter muss eindeutig darlegen können, dass er/sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Die Verlängerung darf ebenfalls nur auf befristete Dauer von einem Jahr gewährt werden.

Missachten der Regeln über die Untermiete führt zum Ausschluss gemäss Art. 12 Abs. 1 der Statuten.

4. Nach Ablauf des Untermietvertrags muss der/die UntermieterIn entweder ausziehen oder der Genossenschaft beitreten und Anteilscheine von mindestens Fr. 100.– zeichnen. Das Aufnahmeverfahren erfolgt gemäss Art. 9. Mit dem Erwerb des Anteilscheins wird der/die UntermieterIn zur gleichberechtigten Mitmieterin.
5. Der Vorstand darf eine Untermiete nur verweigern, wenn:  
Gründe gemäss Art. 262 Abs. 2 OR vorliegen, oder wenn sie gegen die Statuten, insbesondere gegen den Art. 4, verstösst.

## **Art. 8 Unverkäuflichkeit der Grundstücke**

Jede Spekulation mit Grundstücken oder Gebäuden ist ausgeschlossen; die Liegenschaften der Genossenschaft sollen grundsätzlich nicht veräussert werden.

---

<sup>2</sup> Revision Art. 7, Abs. 1–7 genehmigt an der GV der WGSJ vom 16. Mai 2019

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

---

#### **Art. 9 Erwerb der Mitgliedschaft**

1. Über die Aufnahme als GenossenschafterIn beschliesst der Vorstand unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung, wobei NeumieterInnen, die von der Hausversammlung einstimmig bestimmt sind, unbedingt aufzunehmen sind.
2. Der Vorstand kann die Aufnahme als GenossenschafterIn ohne Angabe von Gründen verweigern.
3. Aufnahmefähig sind handlungsfähige natürliche und juristische Personen, welche die Statuten anerkennen.
4. Die Mitgliedschaft beginnt mit der Einzahlung des Anteilscheinkapitals. Bei einer vom Vorstand bewilligten Abzahlungsvereinbarung beginnt die Mitgliedschaft mit der Bezahlung der ersten Rate.

#### **Art. 10 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Jedes Mitglied der Genossenschaft ist verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

#### **Art. 11 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a) Austritt auf Ende des Kalenderjahres;
- b) Tod;
- c) Ausschluss.

#### **Art. 12 Ausschlussgründe**

- a) Verletzung der statutarischen oder vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft;
- b) anderweitiges Verhalten, das den Interessen der Genossenschaft in schwerwiegender Weise zuwiderläuft;
- c) Missachten statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung und des Vorstandes;
- d) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes.

### **Art. 13 Verfahren beim Ausschluss**

1. Über den Ausschluss eines/r GenossenschaftlerIn entscheidet die Generalversammlung. Die Verwaltung kündigt beim Ausschluss zugleich ein allfällig bestehendes Mietverhältnis.
2. Ein Ausschluss kann nur nach erfolgloser schriftlicher Verwarnung beschlossen werden.

### **Art. 14 Folgen des Ausschlusses**

Ist der Ausschluss rechtskräftig geworden, so verliert der/die GenossenschaftlerIn seine/ihre Mitgliedschaft mit sofortiger Wirkung und hat das von ihm/ihr bewohnte Genossenschaftslogis spätestens in drei Monaten zu verlassen.

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

---

### **Art. 15 Genossenschaftskapital**

1. JederR GenossenschaftlerIn ist verpflichtet, mindestens einen Anteilschein zu Fr. 100.-- zu zeichnen.
2. GenossenschaftlerInnen, die zugleich MieterInnen der Genossenschaft sind, haben pro Mietobjekt Anteilscheine in der Höhe eines Netto-Jahresmietzinses zu zeichnen. Diese sind bei Antritt eines Mietobjektes zu bezahlen. Der Vorstand kann in besonderen Fällen eine andere Zahlungsweise vereinbaren.
3. Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.
4. Die Kündigung von Anteilscheinen, bzw. deren Nichtübernahme innert einer bestimmten vom Vorstand zu bestimmenden Zeit durch den/die MieterIn gilt als Kündigung des Mietvertrages.

### **Art. 16 Finanzierung mit den Mitteln aus der beruflichen Vorsorge**

Gestützt auf Art.30c Abs.3 des Bundesgesetzes vom 25. Januar 1982 über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG), Art.16 der Verordnung über die Wohneigentumsförderung mit Mitteln der beruflichen Vorsorge (WEFV) vom 3. Oktober 1994 sowie Art. 9 der Statuten vom Juni 1998 erlässt die Wohngenossenschaft St. Johann ein Reglement über die Zulässigkeit von Anteilscheinkapital aus Mitteln der beruflichen Vorsorge.

### **Art. 17 Abtretungs- und Pfändungsverbot für Anteile**

Die Genossenschaftler dürfen ihre Anteilscheine weder abtreten noch verpfänden.

### **Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

Bei Erlöschen der Mitgliedschaft steht dem/der GenossenschaftlerIn oder im Todesfall seinen/ihren ErbInnen, das von ihm/ihr erbrachte Anteilscheinkapital, abzüglich allfälliger Guthaben der Genossenschaft, zu. Dieses ist bei Beträgen unter Fr. 500.—sofort, spätestens aber binnen sechs Monaten zurückzuzahlen.

Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung höchstens zwei Jahre hinauszuschieben.

### **Art. 19 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Vermögen und das Anteilscheinkapital. Jede weitere persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

### **Art. 20 Ausschluss von Tantiemen**

Die Ausrichtung von Tantiemen an den Vorstand ist ausgeschlossen.

### **Art. 21 Entschädigung der Organe**

1. Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, welche vom Vorstand festgelegt und von der Generalversammlung im Rahmen des Jahresbudgets genehmigt wird.
2. Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen und aufgrund der zuvor einzuholenden Offerte entschädigt.
3. Die im Interesse der Wohngenossenschaft aufgewendeten Auslagen werden ersetzt.

## **5. Organisation**

---

### **Art. 22 Organe der Genossenschaft**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Revisionsstelle;
- d) die Hausversammlung.

#### **a) Generalversammlung**

### **Art. 23 Befugnisse der Generalversammlung**

Die Generalversammlung hat folgende Befugnisse:

- Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, Bezeichnung des Präsidenten/der Präsidentin, des Vizepräsidenten/der Vizepräsidentin. Zur Abberufung von Vorstandsmitgliedern bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der stimmberechtigten Anwesenden.

- Wahl der Revisionsstelle;
- Abnahme der Jahresrechnung und der Berichte von Vorstand und Verwaltung;
- Entlastung des Vorstands;
- Beschlussfassung über die Verwendung des Überschusses innerhalb der statutarischen Bestimmungen;
- Genehmigung des Voranschlages für das neue Geschäftsjahr;
- Erlasse, Änderung und Ergänzung der Statuten;
- Statutenänderung. Zur rechtsgültigen Annahme von Statutenänderungen ist die Zustimmung von 2/3 der an der Generalversammlung anwesenden GenossenschaftlerInnen notwendig. Die vorgeschlagene Änderung müssen den GenossenschaftlerInnen in ihrem genauen Wortlaut mit der Einladung zur Generalversammlung bekanntgegeben werden.
- Beschlussfassung über die Verwirklichung von Bauvorhaben;
- Beschlussfassung über Fusion, Auflösung und Liquidation der Genossenschaft; Ernennung der Liquidatoren. Für die Auflösung und Liquidation ist ein Beschluss einer Zweidrittelmehrheit der GenossenschaftlerInnen notwendig.
- Beschlussfassung über alle Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind. Über Gegenstände, die nicht auf der Tagesordnung stehen, kann die Generalversammlung keinen Beschluss fassen; ausgenommen sind hiervon Beschlüsse über die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung.

#### **Art. 24 Anträge**

1. Anträge von Mitgliedern an die Generalversammlung, die mindestens 10 Tage vor der Versammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden, sind von dieser zu begutachten, mindestens fünf Tage vor der Versammlung den Mitgliedern bekanntzugeben und können in diesem Fall endgültig behandelt werden.
2. Anträge, welche später eingereicht oder erst in der Versammlung gestellt und erheblich erklärt wurden, sind dem Vorstand oder einer Spezialkommission zur Berichterstattung zu überweisen und in einer nächstfolgenden Versammlung zu erledigen.

#### **Art. 25 Einberufung und Leitung**

1. Die ordentliche Generalversammlung wird einmal jährlich schriftlich vom Vorstand einberufen, und zwar innerhalb der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres, unter Bekanntgabe der Traktanden und mindestens 14 Tage vor der Abhaltung.
2. Die ausserordentliche Generalversammlung wird unter Einhaltung einer Mindestfrist von 5 Tagen einberufen:
  - auf Beschluss des Vorstands oder der Kontrollstelle;
  - auf schriftliches Begehren mindestens eines Zehntels aller Mitglieder unter Angabe der Gründe;

- auf Beschluss einer vorhergegangenen Generalversammlung;
  - aufgrund eines Hausversammlungsbeschlusses.
3. Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/der Präsidentin bei dessen Verhinderung vom Vizepräsidenten/der Vizepräsidentin oder von einem anderen Mitglied des Vorstandes geleitet.

#### **Art. 26 Stimmrecht**

An der Generalversammlung hat jede/r GenossenschaftlerIn eine Stimme.

#### **Art. 27 Beschlüsse und Wahlen**

1. Die Generalversammlung wählt und beschliesst, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.
2. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr der abgegebenen Stimmen und bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.
3. Die Wahlen erfolgen in offener Abstimmung, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Wahl verlangt.

#### **b) Vorstand**

##### **Art. 28 Zusammensetzung und Konstituierung**

1. Der Vorstand besteht aus:
  - dem Präsidenten oder der Präsidentin;
  - dem Vizepräsidenten oder der Vizepräsidentin;
  - einer/einem Hausdelegierten, wobei jede Hausgemeinschaft mindestens eine Hausdelegierte/einen Hausdelegierten zu entsenden hat.
2. Die Amtsdauer der Vorstandsmitglieder beträgt drei Jahre.
3. Wählbar sind GenossenschaftlerInnen, die in der Schweiz wohnhaft sind.
4. Der Vorstand konstituiert sich, von PräsidentIn und VizepräsidentIn abgesehen, selbst. Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

##### **Art. 29 Aufgaben und Befugnisse**

1. Der Vorstand ist zuständig für die strategische Planung der Genossenschaft und überwacht den Gang sämtlicher Geschäfte. Insbesondere ist er zuständig für:
  - den Abschluss von Verträgen für die Genossenschaft soweit er dies nicht an eine externe Verwaltung delegiert;
  - das Pflegen der Bankverbindungen;
  - die Vertretung der Genossenschaft nach Aussen;

- die Genehmigung von Anträgen der externen Verwaltung gemäss entsprechendem Vertrag;
  - den Entscheid über den Erwerb neuer Liegenschaften und Abschluss entsprechender Verträge (Kauf-, Baurechtsverträge etc.) nach Absprache mit den Hausversammlungen;
  - den Inhalt der Mietverträge;
  - Umbauten und Renovationen der Häuser, näheres regelt ein Reglement.
2. Der/die PräsidentIn und der/die VizepräsidentIn und zeichnen unter sich zu Zweien.

### **c) Revisionsstelle**

#### **Art. 30 Wahl und Konstituierung**

1. Die Revisionsstelle besteht aus einer externen Treuhand- oder Revisionsgesellschaft mit einer Zulassung durch die eidgenössische Revisionsaufsichtsbehörde.
2. Die Revisionsstelle wird vom Vorstand vorgeschlagen und durch die Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

#### **Art. 31 Aufgaben**

3. Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Art. 727a OR durch.
4. Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 ff OR zu prüfen, insbesondere ob:
  - a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen;
  - e) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;
  - f) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Grundsätze der Geschäftsführung sowie Vorschriften der Statuten eingehalten sind;
  - g) die Geschäftsführung gesetzes- und statutenkonform organisiert ist.

#### **Art. 32 Prüfungsbericht**

Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der Generalversammlung teilzunehmen.

#### **Art. 33 Einsichtrecht**

Der Revisionsstelle ist jederzeit Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen.

### **Art. 34 Meldepflicht**

Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit sofort dem Vorstand zu melden.

### **Art. 35 Pflicht zur Verschwiegenheit**

Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichtserstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Es ist ihr und ihren Mitgliedern untersagt, die in Ausführung ihres Auftrages gewonnenen Informationen einzelnen Mitgliedern der Wohngenossenschaft oder Dritten weiter zu geben.

## **d) Hausversammlung**

### **Art.36 Zusammensetzung und Aufgaben**

1. Die Hausversammlung besteht aus allen über 16-jährigen, im Haus wohnenden GenossenschaftlerInnen.
2. Sie hat folgende Aufgaben:
  - Zusammenarbeit mit der Verwaltung bezüglich Aufstellung der Haus- und Gartenordnung;
  - Suche neuer MieterInnen soweit nicht an die Verwaltung delegiert;
  - Zusammenstellung des Reparatur- und Renovationsbedarfs zuhanden des Jahresbudgets der Genossenschaft. Näheres regelt ein Reglement.
  - Auf eigenen Wunsch kann die Hausversammlung Aufgaben, die die Verwaltung kostenpflichtig erledigt, wie z.B. Nebenkostenabrechnungen, selbst vornehmen.

## **6. Schlussbestimmungen**

---

### **Art. 37 Auflösung durch Liquidation**

Eine allfällige Liquidation der Genossenschaft führt, vorbehaltlich eines anderen Beschlusses der Generalversammlung, der Vorstand durch.

### **Art. 38 Liquidationsüberschuss**

1. Nach der Tilgung der Schulden wird das Vermögen der Genossenschaft in erster Linie zur Rückzahlung der Anteilscheine zu Nominalwert verwendet.
2. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss ist im Sinne der Zweckbestimmung der Genossenschaft (Art. 4) zu verwenden.

### Art. 39 Bekanntmachungen

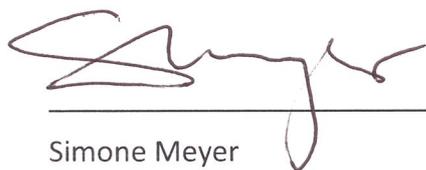
Bekanntmachungen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Diese Statuten entsprechen der von der Generalversammlung vom 18. Juni 1985 genehmigten und an den Generalversammlungen vom 29. April 1986, 11. Juni 1998, 26. Oktober 2000, 31. Mai 2001, 20. Mai 2003, 28. Mai 2009 und 26. Mai 2019 bereinigten und ergänzten Fassung.

Basel, 26. Mai 2019

Wohngenossenschaft St. Johann

Die Präsidentin



Simone Meyer

Der Vizepräsident



Dominique Rudin