wohnüberlegt
fairer wohnen, besser leben

Statuten der Wohnbaugenossenschaft *«wohnüberlegt»*

Stand: Gründung

wohnüberlegt
fairer wohnen, besser leben

Inhalt

Firma und Sitz 4
Art. 1 Firma 4
Art. 2 Sitz 4
Zweck, Mittel und Grundsätze 4
Art. 3 Zweck und Mittel 4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung 5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude 5
Art. 6 Verkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen 5
Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten 5
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft 5
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft 6
Art. 9 Austritt 6
Art. 10 Ausschluss 6
Art. 11 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen 7
Art. 12 Persönliche Pflichten der Mitglieder 7
Art. 13 Genossenschaftsanteile 7
Art. 14 Zeichnungspflicht im Mietverhältnis 8
Art. 15 Dividende 8
Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Wohnungsanteilscheine 8
Haftung 9
Art. 17 Haftung 9
Rechnungswesen 9
Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr 9
Art. 19 Reservefonds 9
Art. 20 Rücklagen und Wertberichtigungen 10
Art. 21 Weitere Fonds 10
Art. 22 Entschädigung der Organe 11
Organe 11
Art. 23 Überblick 11
Generalversammlung 11
Art. 24 Befugnisse 11
Art. 25 Einberufung und Leitung 12

Art. 26 Stimmrecht 12
Art. 27 Beschlüsse und Wahlen 13
Verwaltung 13
Art. 28 Wahl und Wählbarkeit 13
Art. 29 Aufgaben 13
Art. 30 Kompetenzdelegation 14
Art. 31 Verwaltungssitzungen 14
Revisions- resp. Prüfstelle 14
Art. 32 Wahl 14
Art. 33 Aufgaben 15
Kommission Qualität und Nachhaltigkeit 15
Art. 34 Wahl 15
Art. 35 Aufgaben 15
Schlussbestimmungen 16
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion 16
Art. 36 Liquidation 16
Art. 37 Liquidationsüberschuss 16
Art. 38 Fusion 16
Bekanntmachungen 17
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan 17
Art. 40 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) 17

Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma **Wohnbaugenossenschaft *«wohnüberlegt»*** besteht eine auf unbeschränkte Dauer mit Sitz in Bern im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Bern.

Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

[1] Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie ist durch das Erstellen und die Vermietung von preiswertem Wohnraum und gewerblich genutzten Räumen bestrebt, Wohnraum und Arbeitsraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere an ihre Mitglieder sowie für Familien, Behinderte und Betagte, sowie für gemeinschaftlich orientierte Gewerbetreibende. Sie fördert durch die soziale Durchmischung und die gemeinschaftlichen Einrichtungen das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Zudem fördert sie die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur. Sie beabsichtigt eine nachhaltige Entwicklung durch Anlehnung an die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Dies gilt sinngemäss auch für Gewerbeflächen.

[2] Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

a) Erwerb und Verkauf von Grundstücken (inkl. Bauland) und Baurechten sowie Errichtung und Löschung von Dienstbarkeiten.
b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
d) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
e) Vermietung der Wohnungen und der Gewerbeflächen auf der Basis der Kostenmiete. Die Grundsätze der Vermietung sind im entsprechenden Reglement festgehalten.
f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

[3] Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

[4] Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

[5] Die Genossenschaft bemüht sich, im Rahmen ihrer Möglichkeiten Personen, die zum Zielpublikum gehören, welche aber die Möglichkeit zum Erwerb von Genossenschafts- und/oder Wohnungsanteilscheinen nicht haben, entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten zu vermitteln.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

Die Vermietung ist Aufgabe der Verwaltung, welche zu diesem Zweck ein Vermietungsreglement erlässt.

[1] Das Vermietungsreglement klärt im Detail die Grundsätze und die Abläufe im Detail.

[2] Vermietungen sind zwingend an den Erwerb von Wohnungsanteilscheinen geknüpft.

[3] Wohnsitz muss zwingend in der gemieteten Wohnung sein.

[4] Das Reglement schreibt Belegungsgrundsätze und Eckwerte vor

Das Vermietungsreglement regelt ebenfalls die Folgen einer allfälligen Unterbelegung bezüglich des Mietzinses. Ein Mietzinsvorbehalt für die Unterbelegung ist in die Mietverträge aufzunehmen.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Bau und Unterhalt der Gebäude ist Sache der Verwaltung. Die Verwaltung wird dabei von der Kommission «Qualität und Nachhaltigkeit» unterstützt.

Die Kommission «Qualität und Nachhaltigkeit» (siehe Artikel 37 & 38) begleitet sämtliche Belange der Genossenschaft bezüglich Entwicklung, Planung, Ausschreibung, Bau, Instandhaltung, Erweiterung und Sanierung nach den Grundsätzen der Genossenschaft.

Art. 6 Verkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

[1] Die Generalversammlung entscheidet mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen der Genossenschaft und dessen Modalitäten.

Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

[1] Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt.

[2] Die Mitgliedschaften ausländischer Staatsangehöriger unterstehen allfälligen Restriktionen durch Gesetze betreffend den Erwerb von Grundstücken oder Wohneigentum durch Personen im Ausland.

[3] Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

[4] Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs und nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Die Verwaltung entscheidet

endgültig. Die Verwaltung kann Ratenzahlungen bewilligen. Bei einem Beitrittsgesuch, das mit dem Abschluss eines Mietvertrages verbunden ist, erfolgt die Aufnahme im Übrigen erst mit Bezug der Wohnung, wobei der Genossenschaftsanteil (Mitgliedschaftsanteil) erst zu diesem Zeitpunkt fällig wird.

[5] Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

[1] Die Genossenschafts-Mitgliedschaft erlischt

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. 16 der Statuten.

Art. 9 Austritt

[1] Der Austritt aus der Genossenschaft setzt die Kündigung allfälliger Mietverhältnisse voraus.

[2] Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt 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.

Art. 10 Ausschluss

[1] Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Reglementen, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung 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 dazugehörende Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
d) Verletzung der Belegungsvorschriften.
e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
f) Verletzung der Bestimmungen über die Einkommens- und Vermögens-Limiten.
g) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements.

h) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle gerichtlicher Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
i) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
j) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Art. 11 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

[2] Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung der Verwaltung.

Art. 12 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

a) Die Interessen der Genossenschaft in guter Treue zu wahren.
b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
c) Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Genossenschaftskapital

Art. 13 Genossenschaftsanteile

[1] Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile werden mit einem Nennwert von Fr. 1'000.00 zuzüglich eines von der Verwaltung festgelegten einmaligen Eintrittsgeldes (Agio) pro Anteilschein ausgegeben. Sie müssen voll einbezahlt werden.

[2] Die Verwaltung setzt bis am 1. Dezember den Ausgabebetrag pro Anteilschein für das folgende Geschäftsjahr fest. Der Ausgabebetrag setzt sich zusammen aus dem Nennwert und einem allfälligen Aufgeld (Agio).

[2] In Ausnahmefällen und durch Beschluss der Verwaltung können Genossenschaftsanteile durch Eigenleistungen abbezahlt werden. In diesem Falle erteilt die Verwaltung den Auftrag, legt die Höhe der Leistung fest und bestätigt deren vollumfängliche Ablieferung. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

[3] Jedes Mitglied zeichnet mindestens einen Genossenschaftsanteilschein. Der gezeichnete Betrag ist in der Regel bei Beitritt zur Genossenschaft zu leisten. Ausnahmsweise kann die Verwaltung Ratenzahlungen bewilligen.

[4] Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine in Papierform ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

Art. 14 Zeichnungspflicht im Mietverhältnis

[1] Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, zeichnen zusätzlich zum Genossenschaftssanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteilscheine) übernehmen. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Betrag der Wohnungsanteilscheine ist in der Regel bei Unterzeichnung des Mietvertrages zu leisten. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die Anteilscheine Ratenzahlung bewilligen.

[2] In der Höbe des Eigenkapitalbedarfs je Quadratmeter muss der Mieter zusätzliche Anteil zeichnen. Die Verwaltung berechnet diesen Eigenkapitalanteil und gibt ihn den Genossenschaftern bekannt.

[3] Mieten mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteilscheine auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

[4] Die für die Miete einer Wohnung minimal notwendigen Anteilscheine der Mietenden können durch Dritte gezeichnet werden. Die Wohnungsanteilscheine, die durch Dritte gezeichnet werden, stehen den Dritten zu, die auch die damit verbundenen diesbezüglichen Mitgliedschaftsrechte ausüben.

Art. 15 Dividende

[1] Eine Dividendenausschüttung darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind und es der Geschäftsgang erlaubt.

[2] Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von 6% und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

[3] Die Anteile sind jeweils vom ersten Tag des auf die volle Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft dividendenberechtigt.

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

[1] Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung der von Dritten finanzierten Anteilscheinen eines ausscheidenden Mitgliedes steht vollumfänglich den Dritten zu.

[2] Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Anteilscheinen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von dem/der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge 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. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

[4] Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert einem Monat nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

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

Haftung

Art. 17 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

[1] 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. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

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

[3] Das Geschäftsjahr wird von der Verwaltung bestimmt.

Art. 19 Reservefonds

[1] Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der

Äufnung der Gewinnreserven.

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

[3] Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet die Generalversammlung unter Beachtung von Art. 859 OR.

Art. 20 Rücklagen und Wertberichtigungen

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

[2] Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien. 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, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

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

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

[5] Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

Art. 21 Weitere Fonds

[1] Weitere Fonds sind:

a) Ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 7 und durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geäufnet wird. Die Höhe ist im Vermietungsreglement geregelt. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Genossenschaftsfonds ist bestimmt für die jährliche Zuweisung an die Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz sowie für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt ein Reglement der Generalversammlung.
b) Ein Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Die Höhe der Beiträge ist im Vermietungsreglement geregelt. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Mietzinsausgleichs- und -ausfallfonds dient dem Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten sowie der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement.

[2] Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- resp. Prüfstelle überprüft.

[3] Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 22 Entschädigung der Organe

[1] Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung selber festgelegt wird.

[2] Die Entschädigung der Revisions- resp. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

[3] Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

[4] Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

[5] Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Verwaltung, Revisions- resp. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

[6] Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltung, Revisions- resp. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Organe

Art. 23 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

a) Generalversammlung.
b) Verwaltung.
c) Revisionsstelle.
d) Kommission Qualität und Nachhaltigkeit.

Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

[1] Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
b) Wahl und Abberufung der Mitglieder der Verwaltung, des/der Präsidenten/in, und der Revisions- resp. Prüfstelle.
c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.

f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen.
l) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

[2] Anträge der Mitglieder auf Traktandieren eines Geschäftes gemäss Buchst. l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum 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. 25 Einberufung und Leitung

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

[2] Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisions- resp. Prüfstelle 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 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

[3] Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung 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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

[4] Die Generalversammlung wird von dem/der Präsidenten/in oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Art. 26 Stimmrecht

[1] Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

[2] Es kann sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

[3] Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

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

[2] Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Die Verwaltung ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen.

[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 nicht mitgezählt.

[4] 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.

[5] Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

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

Verwaltung

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

[1] Die Verwaltung besteht aus fünf bis sieben Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Sie kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht der Verwaltung anzugehören braucht.

[2] Die Mitglieder der Verwaltung werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 29 Aufgaben

[1] Die Verwaltung 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. Sie entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 27 Abs. 1 fallenden Baufragen.

[2] Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder.

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

Art. 30 Kompetenzdelegation

[1] Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

[2] Die Verwaltung erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Verwaltung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 31 Verwaltungssitzungen

[1] Verwaltungssitzungen werden von dem/der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

[2] Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

[3] Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

[4] Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von dem/der Vorsitzenden und von dem/der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 32 Wahl

[1] Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

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

a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist.

b) sämtliche Genossenschafter zustimmen.

c) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

[3] Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung beauftragen.

Art. 33 Aufgaben

[1] Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

[2] Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

[3] Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle kann bei Bedarf zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen werden.

Kommission Qualität und Nachhaltigkeit

Art. 34 Wahl

[1] Die Kommission Qualität und Nachhaltigkeit besteht aus drei bis fünf Personen. Höchstens ein Mitglied darf gleichzeitig auch Mitglied der Verwaltung sein. Die Mitglieder der Kommission werden von der Verwaltung gewählt. Der/die Präsident/in wird von der Verwaltung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Kommission Qualität und Nachhaltigkeit selbst. Sie kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht der Kommission Qualität und Nachhaltigkeit anzugehören braucht.

[2] Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

[3] Die Mitglieder der Kommission Qualität und Nachhaltigkeit werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 35 Aufgaben

[1] Die Kommission Qualität und Nachhaltigkeit berät die Genossenschaft bezüglich Planung, Ausschreibung, Bau, Erweiterung und Sanierung.

[2] Die Kommission Qualität und Nachhaltigkeit beaufsichtigt die Vergabe der baulichen Projekte der Genossenschaft und erstattet der Generalversammlung darüber Bericht.

[3] Sie sorgt für städtebauliche, architektonische, gesellschaftliche und aussenräumliche Qualität in allen Phasen der Entwicklung, des Baus und der Lebensdauer der baulichen Elemente der Genossenschaft.

[4] Alles Weitere ist in einem separaten Reglement geregelt

Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

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

[2] Die Verwaltung führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

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 übereignet.

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

Art. 38 Fusion

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

[2] Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

[1] Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, mit elektronischer Post oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

[2] Falls gesetzlich vorgeschrieben, werden Mitteilungen der Genossenschaft im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert.

Art. 40 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes 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.

Für die Genossenschaft:

Beglaubigung: Marc Krattiger, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Bern, bescheinigt, dass die vorstehende elektronische Kopie mit dem Original, das dem Notar vorgelegen hat, genau übereinstimmt.

Digital signiert von Marc Krattiger (Qualified Signature)
2021-02-10 (mit Zeitstempel)

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Zulassungsbestätigung - Confirmation d'admission - Conferma d'ammissione

des Schweizerischen Registers der Urkundspersonen - du Registre suisse des personnes habilitées à dresser des actes authentiques - del Registro svizzero dei pubblici ufficiali rogatori. www.upreg.ch

Name und Vorname, UID Nom et prénom, IDE Cognome e nome, IDI	**Marc Ralph Krattiger, CHE-103.735.995**
Berufs-/Funktionsbezeichnung Désignation prof./ministérielle Designazione prof./funzione	**BE - Notar/in - Notaire**

Die oben genannte Person ist im **Kanton Bern** nach kantonalem Recht zur öffentlichen Beurkundung zugelassen.
La personne désignée ci-dessus est autorisée à dresser des actes authentiques dans le **canton de Berne** conformément au droit cantonal.
La persona sopra indicata è autorizzata ad allestire atti pubblici nel **cantone Berna** nella misura definita dal diritto cantonale.