



Statuten

der wohnbaugenossenschaft
in buona compagnia aegerten

Die im Text verwendete männliche Form wurde zur besseren Lesbarkeit gewählt, steht jedoch gleichermassen für die weibliche.

Version 30.11.2015 Gründungsversammlung, BWO genehmigt

I. FIRMA, SITZ und ZWECK

Name, Sitz Art. 1

Unter der Firma, „wohnbaugenossenschaft in buona compagnia aegerten“ besteht eine gemeinnützige Genossenschaft mit Sitz in Aegerten gemäss den vorliegenden Statuten und den Bestimmungen der Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

Zweck Art. 2

Die gemeinnützige Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern, deren Angehörigen wie auch Dritten neuzeitlichen, gesunden und möglichst ökologischen sowie preiswerten Wohnraum für die nachberufliche und/oder postfamiliäre Lebensphase „50+“ (d.h. die Lebensphase im Alter von 50 oder mehr Jahren), so auch für betreutes Wohnen und ebensolchen Arbeitsraum für die Unterstützung dieser nachberuflichen und/oder postfamiliären Lebensphase bzw. des betreuten Wohnens bereitzustellen.

Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben von Menschen verschiedener Herkunft und unterschiedlichen Alters im Sinn einer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung und einer gegenseitigen Solidarität. Sie fördert die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, indem sie Raum für – im direkten oder indirekten Zusammenhang mit der Wohnnutzung stehende – Dienstleistungen und Gewerbe zur Verfügung stellt.

Massnahmen zum Erreichen des Zwecks Art. 3

Die Genossenschaft erreicht ihre Ziele und ihren Zweck insbesondere mit folgenden Massnahmen:

- a) Erwerb von Bauland (als Liegenschaften oder im Baurecht);
- b) Erstellung von Wohnbauten, eventuell auch gemischten Wohn- und Gewerbebauten, auf eigenem Bauland und auf eigene Rechnung,
- c) Erwerb von Grundstücken mit bereits fertig erstellten, der Wohnnutzung (eventuell auch der Gewerbenutzung) dienenden Gebäuden;
- d) Übernahme und Verwaltung von Grundstücken mit Gebäuden, die der Wohnnutzung, eventuell auch der Gewerbenutzung dienen, durch den Abschluss langfristiger Miet- oder Pachtverträge;
- e) sorgfältiger und laufender Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- f) Verwaltung und Vermietung von Wohnraum (wie auch eventuellem Gewerberaum) auf der Basis der Kostenmiete;
- g) Fördern der genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- h) Beanspruchung von Förderinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (SR 842) bzw. entsprechenden kantonalen oder kommunalen Gesetzen.

Die im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke (Liegenschaften, Baurechtsgrundstücke, Miteigentumsanteile usw.) sind grundsätzlich unverkäuflich, mit folgenden Vorbehalten:

- a) Bebaute Grundstücke dürfen veräussert werden, wenn sich der Zweck der Genossenschaft in Bezug auf diese Grundstücke nur sehr erschwert oder gar nicht mehr erreichen lässt und wenn die aus dem Verkauf

realisierten freien Mittel innert angemessener Frist für eine dem Zweck der Genossenschaft dienende (Re-) Investition verwendet werden.

b) Unbebaute Grundstücke dürfen ohne weitere Einschränkung veräussert werden.

Die Genossenschaft verwaltet sich so weit als möglich selbst. Sie kann sich an Unternehmen oder Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen oder ihnen beitreten sowie alle Geschäfte eingehen und Verträge abschliessen, die geeignet sind, den Zweck der Genossenschaft zu fördern oder direkt oder indirekt damit in Zusammenhang stehen.

Die Genossenschaft ist Mitglied des Vereins „wohnbau-genossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (wbg, CHE-108.577.605). Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

II. MITGLIEDSCHAFT

Erwerb Art. 4

Natürliche und juristische Personen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts, die sich zur Übernahme von mindestens einem Anteilschein A verpflichten, können sich schriftlich um Aufnahme in die Genossenschaft bewerben.

Über die Aufnahme neuer Mitglieder (und die Anzahl der an diese neuen Mitglieder auszugebenden Anteilscheine A) entscheidet die Verwaltung. Die Verwaltung kann die Aufnahme an Bedingungen knüpfen oder ohne Angabe von Gründen ablehnen.

Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es eines schriftlichen Beitrittsgesuchs, welches auch die Verpflichtung zur Übernahme mindestens eines Anteilscheins A enthält, sowie eines Beschlusses der Verwaltung. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern.

Aus der Mitgliedschaft kann kein Anspruch auf Bau- oder Unterhaltsaufträge abgeleitet werden.

Verlust Art. 5

Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Austritt Art. 6

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten nur mit schriftlicher Erklärung an die Verwaltung und nur auf Ende eines Geschäftsjahrs erfolgen.

Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, muss das Mitglied der Verwaltung, zusammen mit seiner Austrittserklärung, auch die Kündigung des Mietvertrags einreichen, ansonsten die Austrittserklärung nicht gültig erfolgt ist.

Ein Gesuch um Wiederaufnahme in die Genossenschaft ist jederzeit möglich. Die Verwaltung beschliesst über ein solches Gesuch nach Art. 3 der Statuten.

Ausschluss Art. 7

Die Verwaltung kann einen Genossenschafter jederzeit ausschliessen, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Verspätete Bezahlung oder Nichtzahlung des vom Genossenschafter auf die von ihm übernommenen Anteilscheine geschuldeten Betrags.
- c) Missachtung der (ausschliesslich natürlichen Personen obliegenden) Pflicht, selber die gemietete Wohnung zu bewohnen, sofern diese Wohnung nicht von Personen bewohnt wird, welche andere Personen in ihren gemieteten, selbstbewohnten Wohnungen betreuen oder sofern nicht die Verwaltung eine Ausnahme bewilligt hat.
- d) Missachtung der (ausschliesslich natürlichen Personen obliegenden) Pflicht, in der Gemeinde, in welcher sich diese (selbstbewohnte) Wohnung befindet, zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben, sofern nicht gesetzliche Gründe die Wohnsitznahme verhindern Art. 23 Abs. 1 ZGB) oder sofern nicht die Verwaltung eine Ausnahme bewilligt hat.
- e) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn Wohnung und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden, sofern nicht die Verwaltung eine Ausnahme bewilligt hat.
- f) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements.
- g) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebots, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- h) Verstoss gegen die Pflichten aus dem Mietvertrag oder aus dem Gesetz (Art. 257 ff. OR).
- i) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrunds gemäss Art. 257d OR, 257f Abs. 3 OR, 266g OR und 266h OR.

Dem Ausschluss hat eine schriftliche Mahnung der Verwaltung mit angemessener Fristansetzung zur Beseitigung des pflichtwidrigen Zustands voranzugehen, ausser wenn diese Fristansetzung nutzlos ist oder ein ausserordentlicher mieterrechtlicher Kündigungsgrund gemäss Art. 7 lit. i hiervor vorliegt.

Dem ausgeschlossenen Genossenschafter steht während 30 Tagen seit Eröffnung des Ausschlussentscheids der Verwaltung ein Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs ist innert dieser Frist schriftlich und mit eingeschriebenem Brief an die Verwaltung zu richten.

Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung. Der ausgeschlossene Genossenschafter hat das Recht, an der Generalversammlung, welche über seinen Rekurs verhandelt, seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Ferner bleibt dem ausgeschlossenen Genossenschafter gegen den Ausschliessungsentscheid der Generalversammlung die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs.3 OR innert 3 Monaten vorbehalten.

Der ausgeschlossene Genossenschafter, der im Rekursverfahren unterliegt, trägt die Kosten des Ausschlussverfahrens. Diese können mit seinem Rückzahlungsanspruch gemäss Art. 9 hiernach verrechnet werden.

Schliesst die Verwaltung einen Genossenschafter aus, kündigt sie dem Genossenschafter in der Regel gleichzeitig auch einen bestehenden Mietvertrag. Diese Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

III. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Kapital Art. 8

Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der von den Genossenschaf tern übernommenen Anteilscheinen A und Anteilscheinen B. Für jeden Anteilschein wird eine Beweisurkunde ausgegeben.

Die Anteilscheine A, welche für dem Erwerb der Mitgliedschaft in der Genossenschaft übernommen werden (vgl. Art. 4 hiervor und Art. 9 hiernach), lauten auf einen Nennwert von CHF 2'000.—. Der Genossenschafter muss den für diese Anteilscheine A geschuldeten Betrag innert 30 Tagen seit seiner Verpflichtungserklärung und der Aufnahmebestätigung an die Genossenschaft bezahlen.

Die Anteilscheine B („Wohnungsanteile“), welche zusammen mit dem Abschluss eines Mietvertrags für eine Wohnung oder einen Gewerberaum übernommen werden (vgl. Art. 9 hiernach), lauten auf einen Nennwert von CHF 1'000.—. Der Genossenschafter muss den für diese Anteilscheine B geschuldeten Betrag gemäss den im Vermietungsreglement festgelegten Fristen bezahlen (vgl. Art. 9 hiernach). Der Mietvertrag ist erst dann gültig abgeschlossen, wenn diese Zahlung erfolgt ist (aufschiebende Bedingung) und fällt somit ohne weiteres dahin, wenn die Zahlung nicht oder nicht fristgerecht erfolgt.

Anteilscheine Art. 9

Jeder Genossenschafter ist zur Übernahme mindestens eines Anteilscheins A verpflichtet und kann maximal zwei Anteilscheine A erwerben. Die Anteilscheine A lauten auf den Namen des Genossenschaf ters und gelten gleichzeitig als Ausweis über die Mitgliedschaft.

Jeder Genossenschafter, der eine Wohnung oder einen Gewerberaum mieten will, ist zur Übernahme von Anteilscheinen B im Umfang von maximal 25 Prozent der Anlagekosten der zu mietenden Räumlichkeiten verpflichtet. Einzelheiten (wie das Verhältnis von Anlagekosten zu dem zu übernehmenden Anteilscheinkapital, Ratenzahlungen für die Übernahme von Anteilscheinen, Finanzierung von Anteilscheinen durch Dritte, allfällige Verzinsung von Anteilscheinen usw.) sind im Vermietungsreglement geregelt.

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Anteilscheinen (A oder B) sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen. Für die Übertragung von Anteilscheinen A bleibt Art. 10 Abs.1 hiernach vorbehalten.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Ansprüchen auf Rückzahlung der Anteilscheine zu verrechnen.

Übertragung Art. 10

Werden Anteilscheine A durch Genossenschaf ter an Dritte abgetreten, gilt der Erwerber erst als Genossenschafter, wenn er gemäss Art. 4 durch die

Verwaltung aufgenommen worden ist. Erfolgt keine Aufnahme, ist die Abtretung ungültig.

Die Übertragung von Anteilscheinen B ist nur von Genossenschafter zu Genossenschafter zulässig; sie benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Der übernehmende Genossenschafter hat der Verwaltung, zusammen mit seinem Übertragungsgesuch, einen schriftlichen Abtretungsvertrag vorzulegen.

Verzinsung Art. 11

Eine Verzinsung von Anteilscheinen (A und B) darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Reserven sowie betriebswirtschaftlich erforderlichen Abschreibungen und Rückstellungen erfolgt sind.

Die Generalversammlung bestimmt jährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten sowie der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überstiegen werden darf. Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Verlust der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Erfolgt eine Verzinsung, erhält jedes Mitglied eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit dem Zinsausweis.

Rückzahlung Art. 12

Genossenschafter, die die Mitgliedschaft verlieren, oder deren Rechtsnachfolger haben grundsätzlich, unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen, Anspruch auf Rückzahlung des auf ihre Anteilscheine entfallenden Anteils am Reinvermögen der Genossenschaft, maximal jedoch Anspruch auf Rückzahlung des Nominalwerts des jeweiligen Anteilscheins. Die Rückzahlung erfolgt nur gegen Rückgabe des Anteilscheins.

Solche Ansprüche werden auf Ende des Geschäftsjahrs, in welchem diese Genossenschafter die Mitgliedschaft verlieren, fällig und werden innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung ausbezahlt. Weitergehende Abfindungsansprüche bestehen nicht.

Für jeden Anteilschein A haben diese Genossenschafter grundsätzlich einen maximalen Anspruch auf CHF 2'000.— pro Anteilschein, sofern sie mindestens drei Jahre Mitglieder der Genossenschaft waren.

Genossenschafter mit einer Mitgliedschaftsdauer von weniger als drei Jahren und generell ausgeschlossene Genossenschafter haben für ihre Anteilscheine A keinen Rückerstattungsanspruch.

Für jeden Anteilschein B haben diese Genossenschafter einen maximalen Anspruch auf CHF 1'000.— pro Anteilschein.

Anteilscheine (A oder B), welche die Genossenschafter zusätzlich zu den statuarisch oder gemäss Vermietungsreglement zwingend geforderten Anzahl von Anteilscheinen erworben haben, können unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Geschäftsjahrs zur Rückzahlung gekündigt werden. Die Rückzahlung von statutarisch oder gemäss Vermietungsreglement zwingend geforderten Anteilscheinen ist lediglich nach dem Verlust der Mitgliedschaft möglich.

Die Verwaltung kann die Rückzahlung von Anteilscheinen A und B bis auf eine Dauer von drei Jahren seit Fälligkeit hinausschieben, wenn und solange die finanzielle Lage, insbesondere die Liquiditätslage der Genossenschaft dies erfordert. In diesem Rahmen sind auch Teilrückzahlungen möglich. Das noch nicht zurückbezahlte Anteilscheinkapital wird weiterhin gemäss den Bestimmungen dieser Statuten und den Beschlüssen der Generalversammlung verzinst.

Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art gegenüber diesen Genossenschaf tern das Recht der Verrechnung zu.

Haftung Art. 13

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschaf ters ist ausgeschlossen.

*Entschädigung
der Organe* Art. 14

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. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Die Verwaltung kann für erhebliche zusätzliche Aufwände (insbesondere wenn sie Aufgaben der Geschäftsführung übernimmt) separat entschädigt werden.

Besondere Beauftragte können separat nach Aufwand entschädigt werden.

Sämtliche Entschädigungen bzw. Sitzungsgelder sind im Anhang zur Jahresrechnung auszuweisen. Zusätzlich informiert die Verwaltung an der nächsten Generalversammlung detailliert über die ausbezahlten Entschädigungen.

*Rechnungswesen
Mietzinse* Art. 15

Die Mietzinsen der Wohnungen werden durch die Verwaltung bestimmt und basieren auf der Kostenmiete. Sie müssen ausreichen für:

- a) die Verzinsung des investierten Kapitals und die Leistung der ordentlichen Tilgungsraten;
- b) Deckung aller übrigen Ausgaben, Steuern, Gebühren, Abgaben und allfälliger Baurechtszinsen;
- c) angemessenen und werterhaltenden Unterhalt der Gebäude und des Umgeländes sowie dafür notwendige Rückstellungen;
- d) Äufnung der ordentlichen und freiwilligen Reserven und zur Deckung allfälliger Risiken;
- e) Verwaltungs- und Geschäftsführungskosten

Neben dem Mietzins können zusätzlich Solidaritätsbeiträge erhoben werden. Diese werden mit dem Mietzins fällig und sind im Mietvertrag separat auszuweisen. Über die Höhe der Solidaritätsbeiträge beschliesst die Generalversammlung.

*Solidaritätsfonds
weitere Fonds* Art. 16

Die Genossenschaft kann einen Solidaritätsfonds bilden und äufnen. Einzelheiten dazu sind im von der Generalversammlung genehmigten Reglement des Solidaritätsfonds geregelt.

Über die Bildung von weiteren (freiwilligen) Fonds und über deren Zweck

sowie über die Einlagen in solche Fonds entscheidet die Generalversammlung. Die Mittel dieser Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Buchführung Art. 17

Für die Buchführung und den Rechnungsabschluss sind die Vorschriften der Art. 957 ff. OR massgebend. Das Geschäftsjahr wird von der Verwaltung festgelegt.

Die Verwaltung hat den Geschäftsbericht mit dem Bericht der Revisionsstelle (sofern eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durchgeführt werden muss) mindestens drei Wochen vor der ordentlichen Generalversammlung zur Einsicht der Genossenschafter am Sitz der Genossenschaft aufzulegen und den Genossenschaf tern zuzustellen.

gesetzlicher Reservefonds Art. 18
Reingewinn

Über die Höhe der jeweiligen Einlagen in den gesetzlichen Reservefonds wie auch über dessen Beanspruchung entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

Ein Reingewinn aus dem Betrieb der Genossenschaft fällt, soweit er nicht gemäss den vorstehenden Bestimmungen in einen Fonds eingelegt wird, in seinem ganzen Umfang in das Genossenschaftsvermögen.

IV. VERMIETUNG

Anwendbares Recht Art. 19

Für die Mietverhältnisse gelten die Bestimmungen von Art. 253 ff OR.

Vermietung Art. 20

Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel die Mitgliedschaft in der Genossenschaft voraus.

Über die Vermietung wie auch über Ausnahmen von der Pflicht der Mieter zur Mitgliedschaft in der Genossenschaft entscheidet die Verwaltung. Mietverträge werden von der Verwaltung oder von der von der Verwaltung dazu ermächtigten Geschäftsführung der Genossenschaft abgeschlossen.

Ein mit einem Genossenschafter abgeschlossener Mietvertrag darf von der Genossenschaft nur im Zusammenhang mit dem Verlust der Mitgliedschaft durch diesen Genossenschaf ters (Art. 4 hiavor) gekündigt werden.

Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig.

Einzelheiten regelt die Verwaltung in einem Vermietungsreglement, dessen Errichtung bzw. dessen Änderungen der nächsten Generalversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen sind.

V. ORGANISATION

Organe Art. 21

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung,
2. die Verwaltung,
3. die Revisionsstelle, sofern eine bestellt wird.

1. Generalversammlung

Stellung Art. 22

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft.

Kompetenzen

In die Kompetenzen der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b) Wahl des Präsidenten und der sonstigen Mitglieder der Verwaltung;
- c) Wahl der allfälligen Revisionsstelle;
- d) Entgegennahme des Jahresberichts des Präsidenten;
- e) Genehmigung der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Einlagen in den Reservefonds und in weitere Fonds;
- f) Entlastung der Verwaltung;
- g) Beschlussfassung über den Erwerb und die Veräusserung von Grundstücken;
- h) Beschlussfassung über Unterhaltsinvestitionen in Gebäude, soweit diese Investitionen aufgrund von behördlichen Vorschriften, aus Sicherheitsgründen oder für den Werterhalt nicht zwingend erforderlich sind, im Betrag von über CHF 200'000.-;
- i) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen in Gebäude, soweit diese Investitionen aufgrund von behördlichen Vorschriften oder aus Sicherheitsgründen nicht zwingend erforderlich sind, im Betrag von über CHF 50'000.-;
- j) Beschlussfassung über Neuinvestitionen von mehr als CHF 25'000.-, welche nicht den Unterhalt von Gebäuden betreffen;
- k) Kenntnisnahme von und Stellungnahme zu neuen Reglementen und zu Änderungen an bestehenden Reglementen;
- l) Einsetzung und Abberufung von Kommissionen, inklusive Festsetzung von Arbeitszielen solcher Kommissionen;
- m) Entscheid über Beteiligungen und Beitritte gemäss Art.3;
- n) Rekursentscheid über den Ausschluss von Mitgliedern;
- o) Auflösung und Fusion der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren;
- p) Beschlussfassung über Sachgeschäfte, welche der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind oder der Generalversammlung von der Verwaltung zum Entscheid vorgelegt werden;
- q) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern zu Sachgeschäften, welche in die Kompetenz der Generalversammlung fallen. Solche Anträge sind der Verwaltung mindestens sechs Wochen vor der Generalversammlung schriftlich einzureichen.

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Einberufung Art. 23

Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die allfällige Revisionsstelle, einberufen. Sie muss von der Verwaltung innert 8 Wochen einberufen werden, sobald mindestens ein Zehntel der Genossenschafter oder, wenn die Genossenschaft weniger als 30 Mitglieder hat, mindestens drei Genossenschafter das Begehren um Durchführung einer Generalversammlung gestellt haben oder wenn ein Genossenschafter Rekurs gegen seinen Ausschluss durch die Verwaltung eingereicht hat.

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahrs statt. Das Datum wird an der

Generalversammlung im Vorjahr bekannt gegeben. Ausserordentliche Generalversammlungen werden nach Bedürfnis einberufen.

Die Einberufung zur Generalversammlung erfolgt mindestens 3 Wochen vor dem Versammlungstag schriftlich an die Genossenschafter. Die Verhandlungsgegenstände sind bei der Einberufung bekanntzugeben. Bei Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Zusammen mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung stellt die Verwaltung den Genossenschaftsmitgliedern den Jahresbericht, die Jahresrechnung und den Bericht der Revisionsstelle zu.

Stimmrecht Art. 24

Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme. Bei Ausübung seines Stimmrechts in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Leitung und Protokoll Art. 25

Vorsitzender der Generalversammlung ist der Präsident oder, bei Verhinderung, ein anderes von der Verwaltung aus ihrer Mitte bezeichnetes Mitglied. Der Vorsitzende ernennt die Stimmenzähler und den Protokollführer. Das Protokoll hat Folgendes festzustellen:

- a) Namen, Vornamen aller an der Generalversammlung teilnehmenden und vertretenen Genossenschafter;
- b) die Beschlüsse und Wahlergebnisse;
- c) die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten;
- d) die von den Genossenschaf tern zu Protokoll gegebenen Erklärungen.

Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen.

Beschlussfähigkeit Art. 26

Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.

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. Ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht von mindestens einem Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt wird. Bei Stimmgleichheit entscheidet sowohl bei Beschlüssen wie auch bei Wahlen der Vorsitzende mit einer zweiten Stimme.

Die Abänderung der Statuten, Beschlüsse über die Einführung oder die Vermehrung der persönlichen Haftung oder der Nachschusspflicht der Genossenschafter wie auch Beschlüsse über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft bedürfen der Zustimmung von drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter.

Eine Abänderung des statutarischen Genossenschaftszwecks muss zudem einstimmig beschlossen werden.

2. Die Verwaltung

Zusammensetzung Art. 27

Wahl

Die Verwaltung besteht in der Regel aus 3 bis 5 Mitgliedern, welche von der Generalversammlung auf drei Jahre gewählt werden und wiederwählbar sind und welche Genossenschaftsmitglieder sein müssen.

Der Präsident der Verwaltung wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Als Sekretär kann auch eine Person bezeichnet werden, die nicht der Verwaltung angehört.

Die Amtsdauer endet mit dem Tag der jeweiligen ordentlichen Generalversammlung. Werden während einer Amtsdauer Ersatzwahlen getroffen, vollenden die Neugewählten die laufende Amtsdauer.

Die Mitglieder der Verwaltung sind gemäss den gesetzlichen Bestimmungen in das Handelsregister einzutragen.

Sitzungen, Protokoll Art. 28

Die Verwaltung versammelt sich auf Einladung des Präsidenten, sooft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal im Jahr. Jedes Mitglied kann schriftlich die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen, unter Angabe des gewünschten Verhandlungsgegenstands.

Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen, das vom Präsidenten und dem Sekretär zu unterzeichnen ist.

Beschlussfähigkeit Art. 29

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende sowohl bei Beschlüssen wie auch bei Wahlen durch Stichentscheid.

Zirkulationsbeschlüsse über einen gestellten Antrag (schriftlich oder mit elektronischer Post übermittelt) sind zulässig, sofern kein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Ein Zirkulationsbeschluss ist angenommen, wenn die Mehrheit aller Verwaltungsmitglieder zugestimmt hat.

Zirkulationsbeschlüsse sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

Kompetenzen Art. 30

Pflichten

Die Verwaltung ist das oberste geschäftsleitende Organ der Genossenschaft. Sie beschliesst über alle Angelegenheiten, soweit sie nicht durch das Gesetz oder die Statuten der Generalversammlung oder einem anderen Organ der Genossenschaft übertragen oder vorbehalten sind.

Die Verwaltung hat insbesondere folgende Kompetenzen und Pflichten:

- a) Vorbereitung der Geschäfte der Generalversammlung und Vollzug der Beschlüsse der Generalversammlung ;
- b) Erstellen eines Budgets;
- c) Aufnahme und Ausschluss von Genossenschaftern, unter Vorbehalt des Rekursrechts von ausgeschlossenen Genossenschaftern gemäss Art.7 dieser Statuten;
- d) Festlegung der Geschäftspolitik;
- e) Wahl der Geschäftsführung;
- f) Überwachung und Kontrolle der Geschäftsführung;

- g) Ernennung der Zeichnungsberechtigten und Festlegung ihrer Zeichnungsberechtigung;
 - h) Festlegung von Besoldungen und Entschädigungen an die Organe der Genossenschaft;
 - i) Festlegung des Geschäftsjahrs;
 - j) Festlegung der Gebühren, Tarife und Mietzinsen;
 - k) Beschlussfassung über alle Investitionen, welche nicht gemäss Art. 22 dieser Statuten in die Kompetenz der Generalversammlung fallen;
 - l) Antrag auf Bildung von Kommissionen und Überwachung derselben;
 - m) Fortlaufender, nachhaltiger, kosten- und qualitätsbewusster Unterhalt zur Werterhaltung der Gebäude der Genossenschaft.
- n) Erstellung von Reglementen zur sachgerechten Umsetzung der Geschäfte (z.B. Vermietungsreglement, Finanztransaktionsreglement). Über neue Reglemente und Änderungen an bestehenden Reglementen muss die Verwaltung an der nächsten Generalversammlung informieren.

Die Verwaltung kann die übertragbaren Aufgaben ganz oder zum Teil an Verwaltungsmitglieder (Verwaltungsausschüsse oder einzelne Verwaltungsmitglieder) oder an Dritte (Geschäftsführung, Kommissionen), die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. In diesem Fall hat die Verwaltung ein Organisationsreglement zu erlassen, in welchem zumindest die mit den übertragenen Aufgaben betrauten Stellen, die konkreten Aufgaben und Kompetenzen dieser Stellen und die Berichterstattung an die Verwaltung geregelt sind.

3. Die Revisionsstelle

Wahl Art. 31

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle, die unabhängig sein und über eine (für die auszuführende Revision genügende) Zulassung der eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde verfügen muss.

Eine ordentliche Revision der Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle können verlangen:

- a) 10 % der Genossenschafter;
- b) Genossenschafter, die zusammen mindestens 10 % des Anteilscheinkapitals vertreten;
- c) Genossenschafter, die einer persönlichen Haftung oder einer Nachschusspflicht unterliegen.

Unabhängigkeit, Aufgaben, Rechte und Pflichten

Für die Anforderungen an die Revisionsstelle, für deren Unabhängigkeit und für deren Aufgaben, Rechte und Pflichten gelten – in Verbindung mit Art. 906 OR – die Artikel 727 bis 731a OR.

Amtsdauer

Die Amtsdauer der Revisionsstelle beträgt ein Jahr. Wiederwahl ist möglich.

VI. VERANTWORTLICHKEIT

Haftung gegenüber der Genossenschaft

Art. 32

Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung, Revision oder Liquidation betrauten Personen sind der Genossenschaft für den Schaden verantwortlich, den sie ihr durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen.

Für die Haftung bei absichtlicher oder fahrlässiger Verletzung der gesetzlichen Pflichten im Falle der Überschuldung der Genossenschaft gilt Art. 917 OR, für die Solidarität und die Verjährung gelten die Art. 918 sowie 919 OR.

VII. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION DER GENOSSENSCHAFT

Auflösung Art. 33

Fusion

Ein Auflösung- oder Fusionsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung mit einer Mehrheit von drei Vierteln (vgl. Art. 26) sämtlicher Genossenschaftsmitglieder gefasst werden.

Nach erfolgtem Auflösungsbeschluss kann kein Mitglied mehr aus der Genossenschaft austreten, bis die Liquidation der Genossenschaft abgeschlossen ist.

Eine Fusion darf zudem nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

Liquidation Art. 34

Die Liquidation besorgt die Verwaltung gemäss Art. 913 OR.

Liquidationsüberschuss Art. 35

Ergibt die Liquidation nach Tilgung aller Schulden und nach Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert einen Überschuss, fällt dieser Liquidationsüberschuss dem Verein „wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger (wbg, CHE-108. 577.605) oder seinem Rechtsnachfolger zu.

VIII. BEKANNTMACHUNGEN UND MITTEILUNGEN

Art. 36

Bekanntmachung Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsblatt (SHAB). Die Verwaltung ist ermächtigt, weitere Publikationsorgane zu bezeichnen.

Mitteilungen Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder mit elektronischer Post, sofern das Gesetz oder die Statuten nicht zwingend etwas anderes vorschreiben.

Genehmigungsvorbehalt Art. 37

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung vorzulegen.

Diese Statuten wurden erstmals an der Umwandlungsversammlung („Gründungsversammlung“) vom 30. November 2015 angenommen.

Biel/Bienne, den 30. November 2015

Der Präsident:
(Stefan Kunz)

Die Sekretärin:
(Liselotte Kunz-Kocher)