

# Statuten der Baugenossenschaft Rosengarten Biel

**Baugenossenschaft Rosengarten Biel**

Lischenweg 43 | 2503 Biel/Bienne

[www.bgrossengarten.ch](http://www.bgrossengarten.ch) | [info.rosengarten@bluewin.ch](mailto:info.rosengarten@bluewin.ch)



# Inhaltsverzeichnis

## 1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma _____	5
Art. 2 Sitz _____	5

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel _____	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung _____	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude _____	6
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen _____	6

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft _____	6
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft _____	6
Art. 9 Austritt _____	6
Art. 10 Tod _____	7
Art. 11 Ausschluss _____	7
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung _____	8
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen _____	8
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder _____	8

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile _____	8
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile _____	9
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile _____	9

### Haftung

Art. 18 Haftung _____	9
-----------------------	---

### Rechnungswesen

Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr _____	9
Art. 20 Fondsbildungen _____	10
Art. 21 Entschädigung der Organe _____	10

## 5. Organisation

### Organe

Art. 22 Überblick _____	10
-------------------------	----

### **Generalversammlung**

Art. 23 Befugnisse _____	10
Art. 24 Einberufung und Leitung _____	11
Art. 25 Stimmrecht _____	11
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen _____	11

### **Vorstand**

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit _____	12
Art. 28 Aufgaben _____	12
Art. 29 Vorstandssitzungen _____	12

### **Revisionsstelle**

Art. 30 Wahl und Konstituierung _____	13
Art. 31 Aufgaben _____	13

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

Art. 32 Liquidation _____	13
Art. 33 Liquidationsüberschuss _____	14
Art. 34 Fusion _____	14

### **Bekanntmachungen**

Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan _____	14
--	----

# 1. Firma und Sitz

## Art. 1 Firma

Unter der Firma «Baugenossenschaft Rosengarten» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

## Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Biel.

Sitz

# 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

Zweck

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- f) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sein.

Beteiligungen und Mitgliedschaft

## Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes.

Vorstand

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Die Mitgliedschaft erlischt gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages.

Mitgliedschaft / Kündigungsschutz

<sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte.

Mietzins

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

Residenzpflicht

<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.

Untervermietung

Belegung <sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Angemessenheit bedeutet in der Regel, dass die Personenzahl die Zimmerzahl nicht übersteigt.

#### **Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

Ausrichtung <sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse sowie Einsatz von nachhaltigen Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Unterhalt <sup>2</sup> Mit nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Massnahmen unterhält die Genossenschaft ihre Gebäude und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude.

Um- und Ersatzneubauten <sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein effizientes Vorgehen.

#### **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

Verkaufsverbot <sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Ausnahmen <sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit der Anwesenden über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

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

#### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

Voraussetzungen <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens drei Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

<sup>3</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Beitrittsgesuch /  
Vorstandsbeschluss <sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

Beginn <sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.

<sup>6</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

#### **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Gründe <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt  
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.  
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

#### **Art. 9 Austritt**

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

- <sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich erklärt werden. Die Kündigung hat jeweils drei Monate im Voraus per Ende Monat zu erfolgen. Erfolgt die Kündigung nicht drei Monate vor Ablauf des Termins, so gilt diese für den nächsten möglichen Kündigungstermin. Eine Kündigung auf den 31. Dezember ist ausgeschlossen. Kündigungsjahr / Zeitpunkt
- <sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

#### Art. 10 Tod

- <sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- 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- bzw. Lebenspartner
- <sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

#### Art. 11 Ausschluss

- <sup>1</sup> 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 statutenkonformer Beschlüsse 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 oder der Garage, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
  - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
  - e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
  - f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
  - g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- <sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung
- <sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen. Mitteilung / Berufung / Ausschluss der aufschiebenden Wirkung
- <sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.
- <sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.
- <sup>6</sup> Die Rückgabe der Mietsache hat im ursprünglichen Zustand zu erfolgen, ausser der Vorstand hat der Änderung schriftlich zugestimmt (Art. 260a Abs. 3 OR).

Eheschutz / Ehetrennung	<p><b>Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung</b></p> <p><sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.</p>
Ehescheidung	<p><sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/ in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.</p> <p><sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.</p>
Vermögensrechtliche Folgen	<p><sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungsurteil oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/ in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.</p>

### **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

Verpfändung / Belastung	<p><sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.</p>
Übertragung	<p><sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.</p>

### **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

Treuepflicht	a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
Befolgungspflicht	b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
Teilnahmepflicht	c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
	d) Die Reinigungsarbeiten gemäss Hausordnung, den Waschplan, die Kehrrichtabfuhrtermine, die Kellerordnung und die Hausordnung einzuhalten. Ein spezielles Reglement wird vorbehalten.
	e) Die Zustimmung des Vorstandes für jegliche Tierhaltung einzuholen.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### **Genossenschaftskapital**

#### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

Genossenschaftsanteile	<p><sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.00 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.</p>
Wohnungsanteile	<p><sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Der zu übernehmende Betrag ist nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft.</p>

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.      Gemeinsames Mietverhältnis

<sup>4</sup> Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

#### **Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.      Berufliche Vorsorge

<sup>2</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.      Dritte

#### **Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

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

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.      Ausnahmen

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.      Betrag

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert zwölf Monaten nach Vertragsablauf oder nach Rückgabe der Anteilsscheine. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.      Fälligkeit

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.      Vorzeitige Rückzahlung

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

## **Haftung**

#### **Art. 18 Haftung**

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. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach branchenüblichen, kaufmännischen Grundsätzen abgeschlossen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.      Grundsatz

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.      Prüfung

<sup>3</sup> Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Rechnung wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen.      Geschäftsjahr

### **Art. 20 Fondsbildungen**

Weitere Fonds <sup>1</sup> Die Generalversammlung kann einen oder mehrere Fonds gemäss Art. 862 und 863 OR beschliessen.

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

Grundsätze <sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Ausschluss von Tantiemen <sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

Auslagenersatz <sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## 5. Organisation

### **Organe**

#### **Art. 22 Überblick**

Überblick Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.

### **Generalversammlung**

#### **Art. 23 Befugnisse**

Befugnisse <sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, 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) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- g) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauten, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

- j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

#### **Art. 24 Einberufung und Leitung**

- |  |   |
|--|---|
| <sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.   | Ordentliche<br>Generalversammlung       |
| <sup>2</sup> 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 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.  | Ausserordentliche<br>Generalversammlung |
| <sup>3</sup> 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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. | Einberufung                             |
| <sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.   | Leitung                                 |

#### **Art. 25 Stimmrecht**

- |  |            |
|--|------------|
| <sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.   | Grundsatz  |
| <sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. | Vertretung |
| <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.                            | Ausstand   |

#### **Art. 26 Beschlüsse und Wahlen**

- |  |                      |
|--|----------------------|
| <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.   | Beschlussfähigkeit   |
| <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.  | Geheime Durchführung |
| <sup>3</sup> 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. | Beschlussfassung     |

Qualifiziertes Mehr	<p><sup>4</sup> 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 anwesenden Mitglieder notwendig.</p> <p><sup>5</sup> Der Art. 889 OR bleibt vorbehalten.</p>
Protokoll	<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

## Vorstand

### Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz	<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern, die Genossenschafter/innen sein müssen. Seine Mitglieder müssen Schweizerbürger oder Ausländer mit Niederlassungsbewilligung (C) sein. Der/die Präsident/in und der/die Kassier/in werden von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/ in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
Wählbarkeit	<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Bauunternehmer, Handwerker, Gärtner oder eine Person, welche einer in diesen Branchen tätigen juristischen Person nahe steht. Vorausgesetzt ist, dass sie in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
Amtsdauer	<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### Art. 28 Aufgaben

Kompetenzvermutung	<sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig.
Geschäftsbericht	<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht gemäss Art. 957 ff OR, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.
Zeichnungsberechtigung	<sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### Art. 29 Vorstandssitzungen

Einberufung	<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
Beschlussfassung	<sup>2</sup> 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.
Zirkulationsbeschluss	<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
Protokoll	<sup>4</sup> 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.

## Revisionsstelle

### Art. 30 Wahl und Konstituierung

- <sup>1</sup> Die Revisionsstelle besteht aus zwei bis drei fachkundigen natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist. Mitglieder
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- <sup>3</sup> Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer
- <sup>4</sup> Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst. Konstituierung

### Art. 31 Aufgaben

- <sup>1</sup> Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR zu prüfen, insbesondere ob Prüfung
- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
  - b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
  - c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
  - d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.
- <sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Prüfungsbericht
- <sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Einsichtsrecht
- <sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. Meldepflicht
- <sup>5</sup> Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben. Pflicht zu Verschwiegenheit

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 32 Liquidation

- <sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

Quorum <sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Durchführung <sup>3</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

#### **Art. 33 Liquidationsüberschuss**

Liquidationsüberschuss <sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband für gemeinnützige Wohnbauträger übereignet.

#### **Art. 34 Fusion**

Beschluss <sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Quorum <sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Durchführung <sup>3</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

### **Bekanntmachungen**

#### **Art. 35 Mitteilungen und Publikationsorgan**

Interne Mitteilungen <sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Publikationen <sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorliegenden, an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 12. Mai 2015 genehmigten Statuten ersetzen diejenigen vom 19. Mai 1976 und treten sofort in Kraft.

Biel/Bienne, 13. Mai 2015

Namens der Genossenschaft



Der Präsident: René Schlauri



Die Kassierin: Regina Caillet