

Statuten der Genossenschaft BG16

22.06.2023

Genossenschaft BG16
Brunngasse 16
3011 Bern

I. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Firma Unter der Firma „Genossenschaft BG16“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz Sitz der Genossenschaft ist Bern.

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

- Zweck
- 1 Die Genossenschaft setzt sich ein für gemeinschaftliches, vielfältiges, lebendiges und sicheres Wohnen und Arbeiten. Sie verfolgt diesen Zweck in gemeinsamer Selbsthilfe und in ihrem Bestreben das gemeinschaftliche Wohnen weiterzuentwickeln.
 - 2 Sie bezweckt ihren Mitgliedern dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.
 - 3 Sie ermöglicht gemeinsame ökologische, kulturelle, soziale, politische und gewerbliche Aktivitäten.
 - 4 Die Genossenschaft bietet Raum für eine Hausgemeinschaft auf der Grundlage einer ethischen Ausrichtung und eines offenen, respektvollen und achtsamen Miteinander-Umgehens.
 - 5 Die Genossenschafterinnen unterstützen und helfen sich gegenseitig im Rahmen ihrer individuellen Möglichkeiten in alltäglichen und in schwierigen Situationen namentlich im Hinblick auf das Älterwerden. Sie tragen bei zur Geborgenheit in der Gemeinschaft. Die Genossenschaft bietet kein betreutes Wohnen und keine Pflegeleistungen.
- Mittel
- 6 Die Genossenschaft sucht ihren Zweck zu erreichen durch:
 - a) Betrieb einer oder mehrerer Liegenschaften welche den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
 - b) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
 - c) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
 - d) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
 - e) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- Gemeinnützigkeit
- 7 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- Beteiligungen und Mitgliedschaft
- 8 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- Zuständigkeit für den Vermietungsprozess
- 1 Der Vorstand ist verantwortlich für einen transparenten Vermietungsprozess.
- Mitgliedschaft
- 2 Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- Kündigungsschutz
- 3 Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur gekündigt werden, wenn gleichzeitig ein Ausschlussgrund gemäss Art. 11 vorliegt.
- Mietzins
- 4 Die Mietzinsen richten sich nach den Selbstkosten.
 - 5 Die Genossenschaft verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und

des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

- Residenzpflicht ⁶ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- Untervermietung ⁷ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Auf die Zustimmung der Genossenschaft kann verzichtet werden, sofern die Untervermietung dem Reglement der Genossenschaft entspricht. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.

Art. 5 Grundsätze zum Unterhalt der Gebäude

- Unterhalt ¹ Die Genossenschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen.
- Versicherung ² Die Genossenschaft versichert das Gebäude und die Beweglichkeiten der Genossenschaft gegen Brand- und Wasserschaden (einschliesslich Elementarschäden) und schliesst eine Gebäudehaftpflichtversicherung ab.
- ³ Bezüglich der übrigen, sich im Gebäude befindlichen Beweglichkeiten besteht seitens der Genossenschaft keine Haftung.

Art. 6 Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft

Die Bewohnerinnen organisieren sich in einer Hausgemeinschaft, welche die Belange des täglichen Zusammenlebens organisiert und sich selbst konstituiert.

III. Mitgliedschaft: Erwerb, Erlöschen und Pflichten

Art. 7 Mitgliedschaft

- Voraussetzungen ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welcher gleichzeitig eine Wohnung vermietet werden kann und welche die nach Art.15 Abs. 2 und 3 erforderlichen Genossenschaftsanteile übernimmt.
- ² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- ³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- Aufnahme ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Beschluss der Generalversammlung. Die Generalversammlung entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn die Kandidatin bereits Mieterin oder Untermieterin einer Genossenschaftswohnung ist.
- Beginn ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Ausnahmsweise kann die Generalversammlung die Einzahlungspflicht aufschieben.
- Mitgliederregister ⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- Gründe ¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Tod oder Ausschluss.
- Rückzahlung
Anteile ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

Kündigung des Mietvertrags	<p>1 Der Austritt aus der Genossenschaft setzt die Kündigung des Mietverhältnisses der Wohnung voraus. Die Kündigung des Mietverhältnisses verpflichtet das Mitglied zur Kündigung der Mitgliedschaft der Genossenschaft.</p>
Kündigungsfrist/ Zeitpunkt	<p>2 Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt zeitgleich mit der Beendigung des Mietverhältnisses.</p> <p>3 Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.</p>
Einschränkung	<p>4 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.</p>

Art. 10 Tod

Ehe- bzw. Lebenspartner	<p>1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit sie/er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und dessen/deren Mietvertrag übernehmen, sofern die Generalversammlung einer Übernahme zustimmt.</p> <p>2 Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe/Erbin des/der Verstorbenen ist.</p>
Andere Personen	<p>3 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Generalversammlung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.</p>

Art. 11 Ausschluss

Gründe	<p>1 Ein Mitglied kann jederzeit durch die Generalversammlung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none">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, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.e) Missachtung der Bestimmungen der Statuten und des Reglements.f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
Mahnung	<p>2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung durch den Vorstand voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</p>
Mitteilung/ Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung	<p>3 Die Auszuschliessende hat das Recht, in der GV ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Sie ist rechtzeitig vor Durchführung der Generalversammlung, mindestens aber 30 Tage davor, mit eingeschriebenem Brief über dieses Recht zu orientieren.</p>

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

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Ehescheidung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann die Generalversammlung 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. Die Generalversammlung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann die Generalversammlung, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet die Generalversammlung auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/n Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

Vermögensrechtliche Folgen

³ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/Ehepartnerin einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung von Genossenschaftsanteilen

Verpfändung/
Belastung

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

Übertragung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Pflichten

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftskapital

Genossenschafts-
anteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile (Mitgliederanteile und Wohnungsanteile). Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 5'000 und müssen voll einbezahlt werden.

Mitgliederanteil

² Jedes Mitglied der Genossenschaft übernimmt mindestens einen Anteil als Mitgliederanteil.

Wohnungsanteile	<p>³ Mitglieder müssen zusätzlich zum Mitgliederanteil weitere Wohnungsanteile übernehmen. Über deren Höhe beschliesst die Generalversammlung, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räume abgestuft ist, sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.</p> <p>⁴ Für Personen mit wenig verfügbarem Kapital besteht die Möglichkeit, anstelle der Wohnungsanteile einen Zuschlag auf den Mietzins zu bezahlen. Der Zuschlag entspricht dem Zins auf den fehlenden Wohnungsanteilen. Dessen Höhe richtet sich nach dem Referenzzinssatz nach Mietrecht.</p>
Gemeinsames Mietverhältnis	<p>⁵ 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.</p> <p>⁶ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.</p>

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz	¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
Ausnahmen	² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von der Partnerin 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.
Betrag	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.
Fälligkeit	⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.
Vorzeitige Rückzahlung	⁵ 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.
Verrechnung	⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 19 Mitgliederdarlehen

- ¹ Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitglieder-Darlehensvertrages zinstragend oder zinslos anlegen.
- ² Die Details werden im Reglement der Genossenschaft festgehalten.

Art. 20 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- Grundsatz 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.
- Prüfung 2 Die Jahresrechnung ist der Revisions- bzw. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- Geschäftsjahr 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 22 Reservefonds

- Grundsatz 1 Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen.
- Höhe der Einlage 2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.
- Beanspruchung 3 Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 23 Weitere Fonds

- Erneuerungsfonds 1 Die Genossenschaft äufnet einen Erneuerungsfonds.
- Weitere Fonds 2 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. Prüfstelle überprüft.
- 3 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 24 Entschädigung der Organe

- Grundsätze 1 Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand vorgeschlagen und von der Generalversammlung genehmigt wird.
- 2 Die Entschädigung der Mitglieder der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisions- bzw. Prüfstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- 3 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- Ausschluss von Tantiemen 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
- Auslagensatz 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

V. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

- Überblick Die Organe der Genossenschaft sind:
- a) Die Generalversammlung.
 - b) Der Vorstand.
 - c) Revisions- bzw. Prüfstelle.

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

- Befugnisse
- ¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:
- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
 - b) Wahl und Abberufung der Präsidentin, oder des Co-Präsidiums der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisions- bzw. Prüfstelle.
 - 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 Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
 - g) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
 - h) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
 - i) Vermietung von Räumlichkeiten.
 - j) Festlegung der Mietzinse für Genossenschaftsmitglieder im Rahmen des geltenden Mietrechts.
 - k) Nicht budgetierte Ausgaben, welche die reglementarische Ausgabenkompetenz des Vorstands übersteigen.
 - l) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
- Anträge auf Traktandierung
- ² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. l) müssen spätestens 40 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand 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.
- ⁴ Wenn und solange alle Genossenschafterinnen in der Generalversammlung anwesend sind, können sie falls kein Widerspruch erhoben wird, Beschlüsse fassen, auch wenn die Vorschriften über die Einberufung und Traktandierung nicht eingehalten wurden.

Art. 27 Einberufung und Leitung

- Ordentliche Generalversammlung
- Ausserordentliche Generalversammlung
- Einberufung
- Leitung
- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich vor dem 31. Mai statt.
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- bzw. Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder mindestens drei Mitglieder dies verlangen.
- ³ Die Einberufung erfolgt mindestens fünf Tage vor dem Versammlungstag. Die ausserordentliche Generalversammlung muss innerhalb von 8 Wochen nach Eingang des Begehrens durchgeführt werden.
- ⁴ Die ordentliche 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 Revisions- bzw. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- ⁵ Die Generalversammlung wird von der Präsidentin bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin wählen.

Art. 28 Stimmrecht

Grundsatz	1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
Vertretung	2 Jedes Mitglied kann sich durch eine handlungsfähige und in Hausgemeinschaft lebende Familienangehörige, oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
Ausstand	3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

Beschlussfähigkeit	1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
Geheime Durchführung	2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.
Beschlussfassung	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. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende durch Stichentscheid.
Qualifiziertes Mehr	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.
Vorbehalte	5 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
Protokoll	6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz	1 Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Das Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Das Präsidium kann aus einer oder mehreren Personen bestehen. Alle Mitglieder des Vorstandes werden von der Generalversammlung auf ein Jahr gewählt.
Wählbarkeit	2 Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
Amtszeit	3 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtszeit gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 31 Aufgaben

Kompetenzvermutung	1 Der Vorstand 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.
Geschäftsbericht	2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21 der Statuten) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. Prüfungsstelle wieder.
Zeichnungs- berechtigung	3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien mit der Präsidentin oder der Vizepräsidentin erteilt werden darf.

Art. 32 Kompetenzdelegation

Grundsatz	Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne seiner Aufgaben Externen oder Genossenschaftsmitgliedern zu übergeben.
-----------	--

Art. 33 Vorstandssitzungen

Einberufung	<p>1 Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin oder dem Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p>
Beschlussfassung	<p>2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Vorsitzende mit Stichentscheid.</p>
Zirkulationsbeschluss	<p>3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.</p>
Protokoll	<p>4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von der Protokollführerin zu unterzeichnen.</p>

Revisions- bzw. Prüfstelle

Art. 34 Wahl

Wahl der Revisions- bzw. Prüfstelle	<p>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 einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen.</p> <p>2 Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist.b) sämtliche Genossenschafter zustimmen. [SEP]c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat. [SEP]d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten. [SEP] <p>3 Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine vom BWO anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.</p>
-------------------------------------	--

Art. 35 Aufgaben

Wahl	<p>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.</p> <p>2 Wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).</p>
Prüfungsbericht	<p>3 Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der ordentlichen Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung.</p>
Einsichtsrecht	<p>4 Der Revisions- bzw. Prüfstelle 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.</p>
Meldepflicht	<p>5 Die Revisions- bzw. Prüfstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.</p>
Pflicht zu Verschwiegenheit	<p>6 Die Revisions- bzw. Prüfstelle 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.</p>

VI. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 36 Liquidation

- Beschluss
- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
 - 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- Durchführung
- 3 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatorinnen beauftragt.

Art. 37 Liquidationsüberschuss

- Verwendung 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

- Beschluss
- 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
 - 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- Durchführung
- 3 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

- Interne Mitteilungen
- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder per e-Mail und Auflage im Haus, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
- Publikationen
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Genehmigung

Art. 40 Genehmigung der Statuten

- Genehmigungsvorbehalt
- 1 Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).
 - 2 Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 22.06.2023 angenommen worden und ersetzen die Statuten vom 14.05.2020, 07.07.2016 und 28.05.2008.

J. Baumann