

Wohn- und Baugenossenschaft
Neufeld
3604 Thun

Statuten

der

Wohn- und Baugenossenschaft
Neufeld, 3604 Thun

Inhaltsverzeichnis

1. FIRMA UND SITZ	4
Art. 1 Firma-----	4
Art. 2 Sitz-----	4
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE.....	4
Art. 3 Zweck und Mittel-----	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung-----	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Erhalt der Gebäude-----	5
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen-----	6
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN	6
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft-----	6
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft-----	7
Art. 9 Austritt-----	7
Art. 10 Tod-----	7
Art. 11 Ausschluss-----	7
Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft-----	8
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen-----	9
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder-----	9
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN.....	9
Genossenschaftskapital.....	9
Art. 15 Genossenschaftsanteile-----	9
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile-----	10
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile-----	10
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile-----	10
Haftung	11
Art. 19 Haftung-----	11
Rechnungswesen	11
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr-----	11
Art. 21 Reservefonds-----	12
Art. 22 Weitere Fonds-----	12
Art. 23 Entschädigung der Organe-----	12
5. ORGANISATION	13
Organe.....	13
Art. 24 Überblick-----	13
Generalversammlung.....	13
Art. 25 Befugnisse-----	13
Art. 26 Einberufung und Leitung-----	14
Art. 27 Stimmrecht-----	14
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen-----	14
Vorstand.....	15
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit-----	15
Art. 30 Aufgaben-----	15
Art. 31 Kompetenzdelegation-----	16
Art. 32 Vorstandssitzungen-----	16

Revisionsstelle.....	17
Art. 33 Wahl und Konstituierung -----	17
Art. 34 Aufgaben -----	17
6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	17
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	17
Art. 35 Liquidation -----	17
Art. 36 Statutenänderungen -----	18
Art. 37 Liquidationsüberschuss -----	18
Art. 38 Fusion -----	18
Bekanntmachungen	18
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan -----	18

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Wohn- und Baugenossenschaft Neufeld“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Wohn- und Baugenossenschaft Neufeld ist Thun. Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

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

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt sowie 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) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf Basis der Kostermiete.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Gemeinnützigkeit

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

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten: Vermietung
- a) In erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG. Vermietungsprioritäten
 - b) Dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind.
 - c) Dann an pensionierte Mitarbeiter/innen nach den Bst. a und b.
 - d) In letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.
- ² 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 Abschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft
- ³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Art. 8 der Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Mietzinse
- ⁴ Bei der Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Anfechtung
- ⁵ Für die Überprüfung der Nebenkosten sind die Schlichtungsbehörden nach dem Obligationenrecht zuständig. Überprüfung Nebenkosten
- ⁶ 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. Als wesentlicher Nachteil gilt insbesondere die Umgehung der Prioritätskriterien von Art. 4 der Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Untermiete
- ⁷ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Erhalt der Gebäude

- ¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Erhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Erhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Auflagen

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt. Voraussetzungen

² Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, hat der/die Mieter/in je nach Wohnungsgrösse zusätzliche Genossenschaftsanteile zu übernehmen. Genossenschaftsanteile

³ Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Staatsangehörigkeit

⁴ 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. Beitrittsgesuch

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

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Register

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

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

Art. 9 Austritt

- ¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung
des Mietver-
trags
- ² Bei einer Kündigung eines Mietvertrags erfolgt automatisch der Austritt aus der Genossenschaft.
- ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Kündigungs-
zeitpunkt

Art. 10 Tod

- ¹ 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
- ² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Per-
sonen

Art. 11 Ausschluss

- ¹ 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, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
 - d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
 - e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 der

Statuten vorgesehen ist.

f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach Art. 257d, 257f, 266g und 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss
der aufschie-
ben-den Wir-
kung

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

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

Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile nach Art. 15 Abs. 2 der Statuten voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft. Eheschutz/
Ehetrennung

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Genossenschaftsanteile übernehmen. Ehescheidung

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 der Statuten bleiben vorbehalten. Belegungs-
vorschriften

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilskapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Verpfändung/
Belastung

² 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.

Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

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.

Treuepflicht

Befolgun-
spflicht

Teilnahme-
pflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je SFr. 100/500 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossen-
schaftsanteile

² Für Genossenschaftsanteile werden Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Anteilscheine

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement. Berufliche
Vorsorge

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Dritte

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile ist nicht vorgesehen. Grundsatz

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Ausnahmen

³ Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Genossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. Beruflichen
Vorsorge

⁴ 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. Betrag

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. Vorzeitige
Rückzahlung

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

Haftung

Art. 19 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a bis 663b sowie 663h bis 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals. Rechnungslegung

² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang

- a) Der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) Der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- c) Die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- d) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
- e) Der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
- f) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
- g) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Genossenschaftsanteile.

³ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

⁴ Das Geschäftsjahr der Genossenschaft ist mit dem jeweiligen Kalenderjahr identisch. Geschäftsjahr

Art. 21 Reservefonds

- ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. Grundsatz
- ² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. Höhe der Einlage
- ³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. Beanspruchung

Art. 22 Weitere Fonds

¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

- a) Ein Erneuerungsfonds, dem - sofern es der Jahresgewinn erlaubt - jährlich ein Betrag von max. $\frac{3}{4}$ Prozent des Gebäudeversicherungswertes jeder Liegenschaft zuzuweisen ist. Erneuerungsfonds
- b) Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. Weitere Fonds

Art. 23 Entschädigung der Organe

- ¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung. Diese richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder und darf die üblichen Ansätze nicht überschreiten. Grundsätze
- ² Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Tantiemen
- ³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, in der Rechnung auszuweisen. Rahmen
- ⁴ Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Art. 23 Abs. 1 der Statuten. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt. Entschädigung Revisionsstelle
- ⁵ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. Sitzungsgeld
- ⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

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

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse

- a) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- b) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- c) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- d) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- e) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse 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 Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist.
- 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.
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- m) Festsetzung und Abänderung der Statuten nach vorheriger Genehmigung des Bundesamtes für Wohnungswesen.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Art. 25 Abs. 1 Bst. k) der Statuten müssen spätestens 60 Tage vor Traktandierung

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. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung. Abstimbarkeit

Art. 26 Einberufung und Leitung

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

² 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 Generalversammlung

³ 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 genaue Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht gemäss Art. 30 Abs. 2 der Statuten sowie der Bericht der Revisionsstelle gemäss Art. 34 Abs. 3 der Statuten beigelegt. Einberufung

⁴ 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. 27 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

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

- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- 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 Stimmengleichheit hat der/die Präsident/in den Stichentscheid. Beschlussfassung
- ⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr
- ⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes bleiben vorbehalten. Vorbehalt
- ⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Protokoll

Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz
- ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 30 Aufgaben

- 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Bst. h) und i) der Statuten fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung
- ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung nach Art. 20 der Statuten und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf Geschäftsbericht

sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsbe-rechtigt

³ Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von SFr. 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen. Interessenkon-flikte

Art. 31 Kompetenzdelegation

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

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Auf-gaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstel-le festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisations-reglement

Art. 32 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmit-glieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung

² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder be-schlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgege-benen Stimmen. Bei Stimmengleichheit hat der/die Vorsitzende den Stichentscheid. Beschluss-fassung

³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegen-stimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vor-standsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssit-zung aufzunehmen. Zirkulations-beschluss

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Pro-tokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und Protokoll

vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Konstituierung

¹ Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle eine/n zugelassene/n Revisor/in oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Mitglieder

² Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt und ist wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

Art. 34 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Aufgaben

² Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Prüfungsbericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

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

⁴ Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. In der Regel muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden. Handänderung

⁵ Beim Verkauf einer geförderten Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der Gewinn muss nicht rückerstattet werden, soweit die Genossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

Abgabe
von Gewinn

Art. 36 Statutenänderungen

¹ Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.

Genehmigung
der Statuten

Art. 37 Liquidationsüberschuss

¹ Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Liquidations-
überschuss

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

Wohnbauför-
derung

Art. 38 Fusion

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

Beschluss

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Quorum

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

Durchführung

⁴ Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgängig genehmigt werden. Bei Baurechtsgrundstücken holt dieses zusätzlich die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein.

Zustimmung

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ 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.

Interne Mit-
teilungen

² Das Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Publikationen

Die vorstehenden Statuten sind vom Bundesamt für Wohnungswesen am 22. Februar 2018 genehmigt und an der Generalversammlung vom 23. März 2018 beschlossen worden und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 11. März 2005.

Wohn- und Baugenossenschaft
Neufeld

Der Präsident



Thomas Freiburghaus

Die Sekretärin



Karin Burkhard-Waller