



Statuten

EBG Nidau

Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau

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	6
Art. 5	Principes relatifs à la construction et l'entretien des bâtiments	7
Art. 6	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	8

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

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

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15	Genossenschaftsanteile	12
Art. 16	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	12
Art. 17	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	13

Haftung

Art. 18	Haftung	13
---------	---------	----

Rechnungswesen

Art. 19	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	13
Art. 20	Reservefonds	14
Art. 21	Entschädigung der Organe	14

5. Organisation

Organe	
Art. 22 Überblick	15
Generalversammlung	
Art. 23 Befugnisse	15
Art. 24 Einberufung und Leitung	16
Art. 25 Stimmrecht	17
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen	17
Vorstand	
Art. 27 Wahl und Wählbarkeit	17
Art. 28 Aufgaben	18
Art. 29 Kompetenzdelegation	18
Art. 30 Vorstandssitzungen	18
Revisions- resp. Prüfstelle	
Art. 31 Wahl	19
Art. 32 Aufgaben	19

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 33 Liquidation	19
Art. 34 Liquidationsüberschuss	20
Art. 35 Fusion	20
Bekanntmachungen	
Art. 36 Mitteilungen und Publikationsorgan	20

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau“ (nachfolgend Genossenschaft) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Nidau.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunde und preiswerte Wohnobjekte anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Zweck

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Beanspruchung von Finanzierungen durch die SBB Pensionskasse und anderen Geldinstituten gemäss der Richtlinie „Genossenschaftlicher Wohnungsbau“ sowie von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Bereitstellen von Wohnraum, der nach ökologischen (umweltfreundlich) und ökonomischen (wirtschaftlichen) Gesichtspunkten erschaffen wurde.

g) Verwaltung und Vermietung von Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.

h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

- 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. Beteiligungen und Mitgliedschaft

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- ¹ Mietraum und Zahl der Mieterinnen und Mieter sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Der Vorstand formuliert die Vermietungsgrundsätze in Vermietungsrichtlinien, welche der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen sind. Vermietungsrichtlinien
- ² Bisherige Mieterinnen und Mieter, welche von einer Wohnung der Genossenschaft in eine andere Wohnung der Genossenschaft wechseln, insbesondere bei einem Wechsel in ein kleineres Objekt, können bevorzugt werden. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieterinnen und Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- ³ Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz
- ⁴ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie 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. Werden die Wohnungen noch zusätzlich Mietzins

staatlich gefördert, richten sich die Mietzinse auch nach jenen Vorschriften.

- ⁵ Die Mitglieder im Sinne von Art. 7 sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- ⁶ 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 insb. aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Untervermietung
- ⁷ Die Vermietungsrichtlinien schreiben vor, ob bei Neuvermietungen entsprechend der Grösse der Wohnung eine Mindestzahl von Mieterinnen und Mietern erforderlich ist. Unterbelegung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt 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, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung
- ² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt 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. Unterhalt
- ³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen, sofern diese Um- und Ersatzneubauten

den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

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.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- ¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welcher gleichzeitig eine Wohnung vermietet werden kann und welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat sowie die nach Art. 15 Abs. 1 und 2 erforderlichen Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen übernimmt. Voraussetzungen
- ² Pro Mietobjekt kann nur eine Person, die auch Genossenschafter ist, das Stimmrecht ausüben, wobei die Zahl der Mitglieder unbeschränkt ist.
- ³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen. Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss
- ⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile sowie dem Pflichtdarlehen. Beginn
- ⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

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. 17 der Statuten. Rückzahlung
Anteile

Art. 9 Austritt

- ¹ Ist das Mitglied Mieterin oder Mieter einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des Mietvertrags
- ² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen. Kündigungsfrist/ Zeitpunkt
- ³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 Tod

- ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieterin oder Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der oder die im gleichen Haushalt lebende Ehepartnerin oder Ehepartner, eingetragene bzw. Lebenspartnerin oder eingetragener bzw. Lebenspartner - soweit sie oder er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des oder der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen oder deren Mietvertrag übernehmen. Die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner muss nachweisen, dass sie oder er Erbe des oder 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 Personen

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 gewerblichen Zwecken benutzt werden.
 - d) Missachtung einer Bestimmung der Statuten und Vermietungsrichtlinien 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 sowie im Falle einer gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
 - g) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- ² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn ein Fall von Abs. 1 Bst. f) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf 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 oder 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 die oder der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung ihre resp. seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss der
aufschiebenden
Wirkung
- ⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- ⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

- ¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung der Eheschutz/
Ehetrennung

Ehepartnerin resp. dem Ehepartner oder eingetragenen Partnerin resp. Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen oder deren Einverständnis den Mietvertrag auf die Ehepartnerin oder den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile und des Pflichtdarlehens voraus (Art. 15 Abs. 1 und 2). Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen.

- ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Bst. f) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss die Ehepartnerin oder der Ehepartner respektive die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner, auf die oder den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen übernehmen (Art. 15 Abs. 1 und 2).
- 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 die verbleibende Ehepartnerin oder der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.
- ⁴ Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss für die Aufhebung des Zusammenlebens von eingetragenen Partnerinnen und Partner bzw. für die Aufhebung eingetragener Partnerschaften.

Ehescheidung

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. Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen

¹ Mitglieder der Genossenschaft haben einen einmaligen Anteilschein pro Wohnung in der Höhe von Fr. 500 zu übernehmen. Genossenschaftsanteil

² Zudem ist ein Pflichtdarlehen gemäss besonderem Darlehensvertrag zu entrichten. Die Höhe des Pflichtdarlehens ist einkommensabhängig und wird anhand der Einkommen der Mieterschaft berechnet. Als Berechnungsgrundlage werden die Einkommen sämtlicher Mieterinnen und Mieter, die im Mietvertrag aufgeführt werden, herangezogen. Pflichtdarlehen

³ Für Genossenschaftsanteile werden Anteilscheine ausgegeben. Für das Pflichtdarlehen wird ein Pflichtdarlehensvertrag erstellt

Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen

Genossenschaftsanteile sowie Pflichtdarlehen werden nicht verzinst. Grundsatz

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen

- ¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen. Grundsatz
- ² Kein Rückzahlungsanspruch besteht für Genossenschaftsanteile bzw. Pflichtdarlehen, die nach Art. 10 und 12 von der Partnerin oder vom Partner übernommen werden. Ausnahmen
- ³ Die Rückzahlung des Genossenschaftsanteilscheins erfolgt zum Nennwert (Fr. 500). Das Pflichtdarlehen wird zum einbezahlten Wert zurückbezahlt. Betrag
- ⁴ Die Auszahlung erfolgt spätestens einen Monat nach der Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Fälligkeit
- ⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen 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

- 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. Grundsatz

- ² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang
- a) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
 - b) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
 - c) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
 - d) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen.
- ³ Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfungsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung
- ⁴ Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

Art. 20 Reservefonds

- ¹ Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen. 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. 21 Entschädigung der Organe

- ¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Grundsätze
- ² Die Entschädigung der Revisions- resp. Prüfungsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- ³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- ⁴ Der Vorstand legt Entschädigungen und Sitzungsgelder in den Richtlinien „Entschädigungen Vorstand“ fest.
- ⁵ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen
- ⁶ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfungsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
- ⁷ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfungsstelle und Kommissionen die im Interesse der Auslagenersatz

Genossenschaft aufgewendeten und genehmigten Auslagen ersetzt.

5. Organisation

Organe

Art. 22 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Revisions- resp. Prüfstelle.

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, der Präsidentin oder des Präsidenten, und der Revisions- resp. 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 Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;

- l) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Abs. 2);
 - m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- ² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs. 1 Bst. l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im 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.

Anträge auf Traktandierung

Art. 24 Einberufung und Leitung

- ¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich grundsätzlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- ² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 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 Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- ⁴ Die Generalversammlung wird von der Präsidentin resp. dem Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine

Ordentliche Generalversammlung

Ausserordentliche Generalversammlung

Einberufung

Leitung

Tagespräsidentin oder einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 25 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied im Sinne von Art. 7 hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz
- ² Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen. Vertretung
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

Art. 26 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. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen. 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. Beschlussfassung
- 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. Qualifiziertes Mehr
- ⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
- ⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das von der Vorsitzenden oder vom Vorsitzenden und von der Protokollführerin oder vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Protokoll

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bestehen. Die Präsidentin oder der Grundsatz

Präsident werden von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine Protokollführerin oder einen Protokollführer ernennen, die oder der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

- ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei grundsätzlich nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Amtdauer

Art. 28 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. Kompetenz-
vermutung
- ² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt (Art. 19). Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- resp. Prüfstelle wieder. Geschäfts-
bericht
- ³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei grundsätzlich nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungs-
berechtigung

Art. 29 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). Grundsatz
- ² Der Vorstand erlässt eine Geschäftsordnung, welche die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Geschäfts-
ordnung

Art. 30 Vorstandssitzungen

- ¹ Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin oder vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung

- Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die oder der Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung
- ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss
- ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von der vorsitzenden Person und von der Protokollführerin oder vom Protokollführer zu unterzeichnen. Protokoll

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 31 Wahl

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

Dispositions légales

Art. 32 Aufgaben

- ¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Revision
- ² Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Revisionsbericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 33 Liquidation

- ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Beschluss

- Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- ² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatorinnen oder Liquidatoren beauftragt.

Art. 34 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. 35 Fusion

- ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- ² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 36 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.
- ² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 22. Mai 2014 angenommen worden.

Das Präsidium

Paolo Induni

Daniel Bachmann