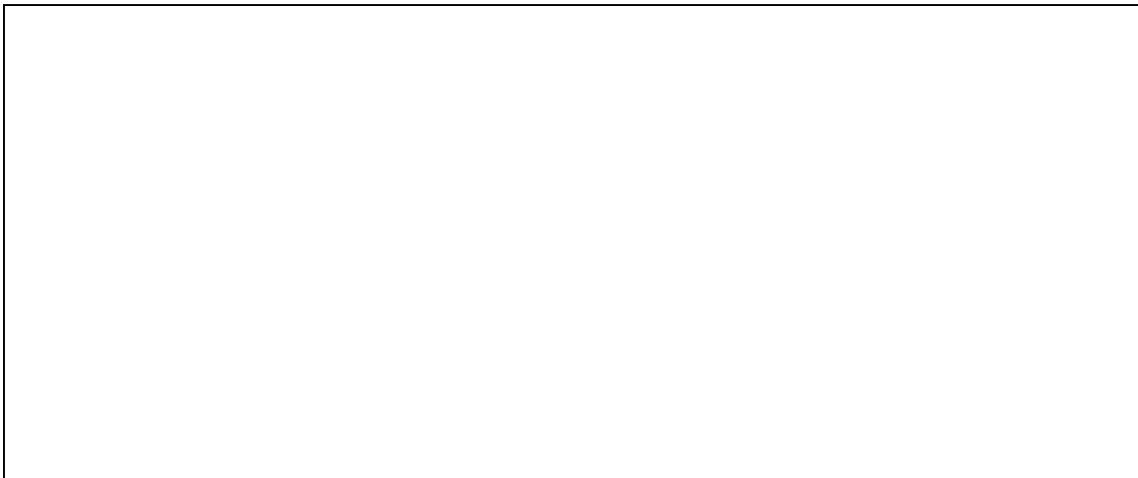


W o h n b a u

**Pro  
Familia  
Thun**

g e n o s s e n s c h a f t





# Inhaltsverzeichnis

<i>Artikel</i>	<i>Seite</i>
<b>1. Firma und Sitz .....</b>	<b>5</b>
<i>Art. 1 Firma .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 Sitz .....</i>	<i>5</i>
<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....</b>	<b>5</b>
<i>Art. 3 Zweck und Mittel .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 Grundsätze zur Vermietung .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....</i>	<i>6</i>
<b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....</b>	<b>7</b>
<i>Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 8 Austritt .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 9 Tod .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 10 Ausschluss .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....</i>	<i>9</i>
<b>4. Finanzielle Bestimmungen .....</b>	<b>10</b>
Genossenschaftskapital .....	10
<i>Art. 14 Genossenschaftsanteile .....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....</i>	<i>10</i>
Haftung .....	11
<i>Art. 17 Haftung .....</i>	<i>11</i>
Rechnungswesen .....	11
<i>Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 19 Reservefonds .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 20 Entschädigung der Organe .....</i>	<i>12</i>
<b>5. Organisation.....</b>	<b>12</b>
Organe .....	12
<i>Art. 21 Überblick .....</i>	<i>12</i>

Generalversammlung .....	13
Art. 22 <i>Befugnisse</i> .....	13
Art. 23 <i>Einberufung und Leitung</i> .....	13
Art. 24 <i>Stimmrecht</i> .....	14
Art. 25 <i>Beschlüsse und Wahlen</i> .....	14
Verwaltung .....	15
Art. 26 <i>Wahl und Wählbarkeit</i> .....	15
Art. 27 <i>Aufgaben</i> .....	15
Art. 28 <i>Kompetenzdelegation</i> .....	15
Art. 29 <i>Verwaltungssitzungen</i> .....	15
Kontrollstelle .....	16
Art. 30 <i>Wahl und Konstituierung</i> .....	16
Art. 31 <i>Aufgaben</i> .....	16
<b>6. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>17</b>
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion .....	17
Art. 32 <i>Genehmigung</i> .....	17
Art. 33 <i>Liquidation</i> .....	17
Art. 34 <i>Liquidationsüberschuss</i> .....	18
Art. 35 <i>Fusion</i> .....	18
Statuten .....	18
Art. 36 <i>Statuten: Genehmigung durch das BWO</i> .....	18
Bekanntmachungen .....	19
Art. 37 <i>Mitteilungen und Publikationsorgan</i> .....	19

# 1. Firma und Sitz

## Art. 1 Firma

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

## Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Thun. Sitz

# 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Zweck

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

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, 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 Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

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

<sup>4</sup>Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Beteiligungen

#### *Art. 4 Grundsätze zur Vermietung*

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich gemäss den nachfolgenden Prioritäten: Grundsätze
- a) In erster Linie an aktive MitarbeiterInnen der allg. Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG;
  - b) Dann an aktive MitarbeiterInnen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind;
  - c) Dann an pensionierte Personen gemäss Buchstaben a und b.
  - d) In letzter Linie an die übrigen BewerberInnen
- <sup>2</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung. Zuständigkeit
- <sup>3</sup> Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Mitgliedschaft
- <sup>4</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Die Mietzinse dürfen die nach Art. 8 der Verordnung des EVD über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Für die Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Mietzins
- <sup>5</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- <sup>6</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Verwaltung zulässig. Die Verwaltung kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Untervermietung

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

- <sup>1</sup> 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 Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung
- <sup>2</sup> 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 Massnah- Unterhalt

men zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

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

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

#### *Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft*

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

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Verwaltungsbeschluss. Die Verwaltung entscheidet endgültig ohne Begründungspflicht. Beitrittsgesuch

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 14 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate. Beginn

<sup>5</sup> Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

#### *Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft*

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

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten. Rückzahlung Anteile

#### *Art. 8 Austritt*

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

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Kündigungsfrist/ Zeitpunkt

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

#### *Art. 9 Tod*

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen.

Ehe- bzw.  
Lebenspartner

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere Personen

#### *Art. 10 Ausschluss*

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung 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 der Verwaltung 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. 11 vorgesehen ist.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

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

Mahnung

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung 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

Mitteilung/  
Berufung



selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

### *Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung*

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung 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. 14 Abs. 2) voraus. Die Verwaltung 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.

Eheschutz/  
Ehetrennung

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Ehescheidung

### *Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen*

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

Verpfändung/  
Belastung

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen bedarf der Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Übertragung

### *Art. 13 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

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### *Art. 14 Genossenschaftsanteile*

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann Die Verwaltung für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Die Verwaltung kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschafts-  
anteile

<sup>2</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

#### *Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile*

<sup>1</sup> Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Grundsatz

#### *Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile*

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

Grundsatz

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitgliederanteilen, die nach Art. 9 und 10 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden, sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstat-ten sind.

Ausnahmen

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Nominalwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebs-schädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

Betrag

<sup>4</sup> In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossen-schaft zu liberieren.

Vorzeitige Rück-  
zahlung

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausschei-denden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

## Haftung

### Art. 17 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. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang. Sie 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 – 663b sowie 663h - 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

Grundsatz

<sup>2</sup> 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) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
- d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
- f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Gesellschaft ausgegebenen Anlehensobligationen.
- g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich ist.
- h) 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.
- i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
- j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Kontrollstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

<sup>4</sup> Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

### *Art. 19 Reservefonds*

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

### *Art. 20 Entschädigung der Organe*

- <sup>1</sup> Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den branchenüblichen Verwaltungsansätzen, den Aufgaben sowie der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Sie wird von der Verwaltung selber festgelegt. Grundsätze
- <sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- <sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- <sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen
- <sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern der Verwaltung, Kontrollstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. Auslagenersatz

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### *Art. 21 Überblick*

Die Organe der Genossenschaft sind: Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Die Verwaltung.
- c) Die Kontrollstelle.

## Generalversammlung

### Art. 22 Befugnisse

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

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Kontrollstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
- 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, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 22 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung zuhanden der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum voraus bekannt zu geben. Anträge auf Traktandierung

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### Art. 23 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche Generalversammlung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Kontrollstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger Ausserordentliche Generalversammlung

als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung 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 Kontrollstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

#### *Art. 24 Stimmrecht*

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Vertretung

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

#### *Art. 25 Beschlüsse und Wahlen*

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten gemäss einberufen worden ist.

Beschlussfähigkeit

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

Geheime Durchführung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

Beschlussfassung

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Protokoll

## Verwaltung

### *Art. 26 Wahl und Wählbarkeit*

<sup>1</sup> Die Verwaltung besteht aus fünf bis sieben Genossenschaftsmitgliedern. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Sie kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht der Verwaltung anzugehören braucht. Grundsatz

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

<sup>3</sup> Die Mitglieder der Verwaltung werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

### *Art. 27 Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für sich und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Sie entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 22 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung

<sup>2</sup> Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder. Geschäftsbericht

<sup>3</sup> Sie bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

### *Art. 28 Kompetenzdelegation*

<sup>1</sup> Die Verwaltung 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

### *Art. 29 Verwaltungssitzungen*

<sup>1</sup> Verwaltungssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, Einberufung

so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

<sup>2</sup> Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung

<sup>3</sup> Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen. Protokoll

## **Kontrollstelle**

### *Art. 30 Wahl und Konstituierung*

<sup>1</sup> Die Kontrollstelle besteht aus einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist. Mitglieder

<sup>2</sup> Nicht wählbar sind juristische Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Kontrollstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

<sup>3</sup> Die Kontrollstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

### *Art. 31 Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Kontrollstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR zu prüfen, insbesondere ob Prüfung

- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
- c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
- d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.



- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| <p><sup>2</sup> Die Kontrollstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Kontrollstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.</p> | Prüfungsbericht             |
| <p><sup>3</sup> Der Kontrollstelle 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>  | Einsichtsrecht              |
| <p><sup>4</sup> Die Kontrollstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmäßigkeit der Verwaltung mitzuteilen.</p>  | Meldepflicht                |
| <p><sup>5</sup> Die Kontrollstelle 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>   | Pflicht zu Verschwiegenheit |

## 6. Schlussbestimmungen

### Handänderung von Liegenschaften oder von Teilen von Liegenschaften

#### *Art. 32 Genehmigung*

- |  |             |
|--|-------------|
| <p><sup>1</sup> Der Verkauf einer Liegenschaft oder Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baugrechtsrundstücken mit der Eidgenossenschaft zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. Beim Verkauf einer Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der resultierende Gewinn muss nicht zurückerstattet werden, wenn die WBG 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.</p> | Genehmigung |
|--|-------------|

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### *Art. 33 Liquidation*

- |   |           |
|---|-----------|
| <p><sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.</p> | Beschluss |
| <p><sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.</p>  | Quorum    |

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

#### *Art. 34 Liquidationsüberschuss*

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Eidgenossenschaft zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues übereignet. Liquidationsüberschuss

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

#### *Art. 35 Fusion*

<sup>1</sup> Eine Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungswesen vorgängig genehmigt werden. Dieses holt die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik ein, wenn die Genossenschaft mit der Eidgenossenschaft Baurechtsverträge abgeschlossen hat. Genehmigung

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

<sup>3</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

<sup>4</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

### **Statuten**

#### *Art. 36 Statuten: Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen*

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

## **Bekanntmachungen**

### *Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan*

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

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

Die vorstehenden Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. März 2007 angenommen worden und ersetzen alle vorgängigen Ausgaben.

Der Präsident

Der Sekretär

Thun, 23. März 2007

Rolf Imhof

Gustav Zbinden