

## **1. FIRMA und SITZ**

### Art. 1 Firma und Sitz

Unter der Firma Baugenossenschaft Berna besteht mit Sitz in Bern auf unbestimmte Dauer eine politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft gemäss den vorliegenden Statuten und im Sinne von Art. 828 ff. OR.

## **2. ZWECK, MITTEL und GRUNDSÄTZE**

### Art. 2 Zweck, Mittel und Grundsätze

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preiswerte Wohnungen zu verschaffen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

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

- a. Übernahme von Land im Baurecht oder zu Eigentum.
- b. Erstellen und Erwerb von Wohnhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c. Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- d. Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e. Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- f. Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

<sup>3</sup> Es dürfen keine spekulativen Geschäfte getätigt werden.

<sup>4</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

### Art. 3 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen.

<sup>2</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungs-

reglement umgangen werden. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

<sup>3</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Der Vorstand kann auf schriftliches Gesuch hin Ausnahmen erlassen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

### **3. MITGLIEDSCHAFT: Erwerb, Verlust und Pflichten**

#### Art. 4 Erwerb der Mitgliedschaft

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

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

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

<sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Die Aufnahme setzt die Anerkennung der Statuten, die Verpflichtung zur Bezahlung einer einmaligen Eintrittsgebühr sowie die Übernahme von mindestens einem Anteilschein von CHF 100.- voraus. 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.

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 25 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate.

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

#### Art. 5 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.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 26 der Statuten.

#### Art. 6 Austritt

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

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich 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, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

#### Art. 7 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene 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.

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

#### Art. 8 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- 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.
- c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung
- 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. 9 vorgesehen ist sowie im Falle 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.
- h. Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 8 Abs. 1 Buchst. f) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

<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 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. 9 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 25 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

<sup>2</sup> 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. 8 Abs. 1 Buchst. f) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner/in respektive eingetragene/n Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

<sup>3</sup> Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement (Art. 3 Abs. 3) bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil

bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### Art. 10 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.

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

#### Art. 11 Persönliche Pflichten der Mitglieder

<sup>1</sup> 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 Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

<sup>2</sup> Den Mitgliedern der Genossenschaft ist es untersagt, für sich oder für andere, Geschenke oder sonstige Vorteile anzunehmen oder sich versprechen zu lassen, wenn dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft oder ihre Stellung in der Genossenschaft geschieht.

### **4. ORGANISATION**

#### Art. 12 Organisation

Organe der Genossenschaft sind:

- |    |                        |                |
|----|------------------------|----------------|
| a. | Die Generalversammlung | (Art. 13 - 16) |
| b. | Der Vorstand           | (Art. 17 - 21) |
| c. | Die Revisionsstelle    | (Art. 22 - 23) |

#### **A. Die Generalversammlung**

#### Art. 13 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung wird jährlich innerhalb von 4 Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres durchgeführt.



<sup>2</sup> 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. 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.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, mindestens 10 Tage vor der Durchführung einberufen. Die Mitglieder sind schriftlich einzuladen, und die Verhandlungsgegenstände sind in der Einladung anzugeben. Bei Statutenänderungen muss der Text der vorgesehenen Änderung beigelegt werden. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt;

<sup>4</sup> Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident des Vorstands oder ein anderes Mitglied desselben. Die Generalversammlung kann auch einen Tagespräsidenten wählen. Das Protokoll wird vom Sekretär geführt. Die Stimmzähler ernennt der Vorsitzende.

<sup>5</sup>Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Sekretär zu unterzeichnen.

#### Art. 14 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Änderung der Statuten;
- b. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstands, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- c. Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands.
- d. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e. Genehmigung des Voranschlages;
- f. Entlastung des Vorstands;
- g. Erledigung von Rekursen der Mitglieder;
- h. Genehmigung der durch den Vorstand abgeschlossenen Baurechtsverträge;
- i. Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen oder Krediten;
- j. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- k. Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.

- l. 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.
- m. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- n. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
- o. Beschlussfassung über andere Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

<sup>4</sup> Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, kann nicht beschlossen werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

#### Art. 15 Stimmrecht

<sup>1</sup> Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jeder Genossenschafter berechtigt. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Ein Genossenschafter kann sich durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder durch einen anderen Genossenschafter, der sich durch eine schriftliche Vollmacht auszuweisen hat, vertreten lassen. Niemand kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstands haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

#### Art. 16 Beschlüsse und Wahlen

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

<sup>2</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen, gültigen Stimmen, wobei für die Berechnung des absoluten Mehrs leere Stimmzettel als gültige Stimmen gelten.

<sup>3</sup> In Fällen, da bei Wahlen das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen nicht zustande kommt, entscheidet in einem zweiten Wahlgang das relative Mehr.

<sup>4</sup> Bei Stimmgleichheit gibt der Präsident den Stichentscheid; bei Wahlen entscheidet das Los.

<sup>5</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

<sup>6</sup> Für die Auflösung oder die Fusion der Genossenschaften bedarf es einer Mehrheit von vier Fünfteln sämtlicher Genossenschafter (Art. 889 Abs. 1 OR bleibt vorbehalten).

<sup>7</sup> In der Regel finden Abstimmungen und Wahlen offen statt. Wenn ein Zehntel der Anwesenden es verlangt, muss die Abstimmung oder die Wahl geheim erfolgen.

## **B. Der Vorstand**

### Art. 17 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus 5 -9 Mitgliedern. Er wird von der Generalversammlung auf die Dauer von 4 Jahren gewählt und ist wieder wählbar. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern bestehen. Scheiden Mitglieder während der Amtsdauer aus, so erfolgt die Ersatzwahl an der nächsten Generalversammlung. Die Neugewählten treten in die Amtsdauer der Ausgeschiedenen ein.

<sup>2</sup> Der Vorstand konstituiert sich selbst; ausgenommen ist der Präsident, der von der Generalversammlung gewählt wird. Er kann eine/n Protokollführer/in ernennen, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

<sup>3</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, zu Lasten der Genossenschaft für besondere Aufträge Experten beizuziehen.

<sup>4</sup> 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 CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

### Art. 18 Vorstandssitzungen

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

<sup>2</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbe-



schlüsse, auch solche per E-Mail oder Fax, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen; es ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

#### Art. 19 Aufgaben

Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern. Er kann alle dem Zweck der Genossenschaft dienenden Rechtshandlungen vornehmen, die nicht einem anderen Organ vorbehalten sind. Insbesondere hat er folgende Pflichten:

- a. Die Generalversammlung einzuberufen, die Geschäfte vorzubereiten und ihre Beschlüsse zu vollziehen;
- b. Mitglieder aufzunehmen und auszuschliessen. (Die schriftliche Mitteilung betr. den Ausschluss eines Genossenschafters hat eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten, Art. 846 Abs. 3 OR);
- c. Die notwendigen Geschäftsbücher, die Protokolle und das Genossenschaftsverzeichnis regelmässig zu führen;
- d. Die Pflichten der Mitglieder des Vorstands zu umschreiben;
- e. Abschluss von Baurechtsverträgen unter Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung durch die Generalversammlung;
- f. Vergebung von Bauarbeiten im Rahmen der von der Generalversammlung gewährten Kredite und Aufsichtsführung über diese Arbeiten;
- g. Beschlussfassung über Erwerb, Veräusserung oder Verpfändung von Grundstücken sowie über Neubauten, soweit dies nicht der Generalversammlung vorbehalten ist;
- h. Abschluss und Kündigung von Mietverträgen;
- i. Festsetzung der Mietzinsen, der Eintrittsgebühren und der zu zeichnenden Genossenschaftsanteile;
- j. Zuteilung der Wohnungen;
- k. Aufsicht über die Wohnhäuser, inkl. Erstellung der Haus- und Benützungssordnung sowie der Anordnung der notwendigen Reparaturen;
- l. Erstellung des Geschäftsberichts, der Betriebsrechnung, der Bilanz und des Voranschlages;
- m. Einsetzung und Auflösung von Kommissionen;
- n. Errichtung von Grundpfandtiteln für die Sicherstellung der von der Generalversammlung beschlossenen Darlehen.

#### Art. 20 Zeichnungsberechtigung

Zeichnungsberechtigt sind Präsident, Sekretär und Kassier. Je zwei von ihnen führen für die Genossenschaft kollektiv die rechtsverbindliche Unterschrift.

Der Vorstand kann weiteren Vorstandsmitgliedern die Zeichnungsberechtigung erteilen.

#### Art. 21 Entschädigung

Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf Ersatz ihrer Auslagen und auf eine Entschädigung. Die Aufteilung der Entschädigung ist Sache des Vorstands.

### **C. Die Revisionsstelle**

#### Art. 22 Wahl der Revisionsstelle

1. Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR).
2. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
  - a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
  - b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;
  - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
  - d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
3. Der Verzicht gilt auch für die folgenden Jahre. Jeder Genossenschafter und jede Genossenschafterin hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen.

Die Revisionsstelle wird auf die Dauer von zwei Jahre gewählt und ist wieder wählbar.

#### Art. 23 Aufgaben der Revisionsstelle

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

<sup>2</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

## **5. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 24 Finanzielle Mittel**

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel:

- a. Durch Anteilscheinkapital der Genossenschafter;
- b. Durch Aufnahme von Darlehen und Krediten;
- c. Durch Gewinnüberschüsse;
- d. Durch andere Zuwendungen.

### **Art. 25 Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.-, CHF 300.-, CHF 400.-, CHF 500.- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

<sup>2</sup> Spätestens mit der Anmietung von Objekten der Genossenschaft werden Mieter zu Mitgliedern und müssen dem Objekt entsprechende Anteilsscheine übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu gewährende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Nur der erstgenannte Mieter eines Objektes wird Mitglied. Ausnahmsweise kann der Vorstand für diese Anteilsscheine Ratenzahlung bewilligen.

<sup>3</sup> Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.

<sup>4</sup> Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.

<sup>5</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung

### **Art. 26 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.

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 7 und 9 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, 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.

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

<sup>4</sup> Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

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

#### Art. 27 Haftung

Jede persönliche Haftung der Genossenschafter über die von ihnen gezeichneten Anteilscheine hinaus ist ausgeschlossen.

#### Art. 28 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationskontos zu belasten, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entsprechen.

<sup>3</sup> Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, deren Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.

<sup>4</sup> Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- 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 Genossenschaft ausgegebenen Anlehensobligationen.
- g. jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft 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.
- k. Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
- l. Allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisions- resp. der Prüfstelle geführt haben.

<sup>5</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

#### Art. 29    Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet mit dem 31. Dezember jeden Jahres. Der Vorstand ist ermächtigt, im Rahmen des ordentlichen Budgets, während des ganzen Geschäftsjahres Aufträge zu erteilen.

#### Art. 30    Jahresgewinn

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

#### Art. 31    Erfolgsrechnung

<sup>1</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

<sup>2</sup> Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.



<sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

<sup>4</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

## **6. AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION**

### Art. 32 Auflösung und Liquidation

<sup>1</sup> Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a. Durch Beschluss der Generalversammlung gemäss Art. 16 Abs. 6 der Statuten
- b. In den gesetzlich vorgesehenen Fällen.

<sup>2</sup> Erfolgt die Auflösung der Genossenschaft nicht durch Konkurs, so wird die Liquidation durch den Vorstand besorgt, sofern die Generalversammlung nicht andere Personen beauftragt.

<sup>3</sup> Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften gemäss Art. 913 in Verbindung mit Art. 740 ff OR.

### Art. 33 Vermögen

Das Vermögen der Genossenschaft wird, nach Tilgung der Schulden, in erster Linie verwendet zur Rückzahlung der Anteilscheine zum Nominalwert.

### Art. 34 Liquidationsüberschuss

Ein Liquidationsüberschuss ist der Schweiz. Eidgenossenschaft zugunsten eines Depotkontos zu überweisen, dessen Mittel für besondere Härtefälle im Rahmen der Wohnungsfürsorge zugunsten des Bundespersonals eingesetzt werden.

### Art. 35 Fusion

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

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

## 7. FORM DER BEKANNTMACHUNGEN

### Art. 36 Bekanntmachung

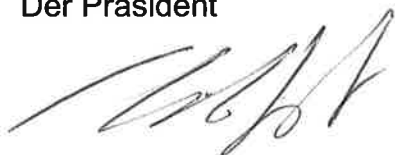
Die von der Genossenschaft ausgehenden Bekanntmachungen und Mitteilungen erfolgen durch Rundschreiben oder brieflich sowie gegebenenfalls durch ein genossenschaftsinternes Mitteilungsblatt. Soweit gesetzlich vorgesehen, erfolgen die Bekanntmachungen auch im Schweiz. Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 19. März 2019 angenommen worden und ersetzen diejenigen vom 21. April 2009.

Bern, 19. März 2019

Baugenossenschaft BERNA

Der Präsident



Christian Vogt

Die Sekretärin



Daniela Bütikofer