



Gemeinnützige Wohngenossenschaft Langnau im Emmental

---

## Statuten

### Wohngenossenschaft Langnau im Emmental

---

#### I Name, Sitz und Zweck

##### Art. 1 Name

Unter dem Namen «Wohngenossenschaft Langnau im Emmental» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

##### Art. 2 Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Langnau im Emmental.

##### Art. 3 Zweck

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten Raum für Wohnen und Arbeiten zu verschaffen und zu erhalten, insbesondere durch den Erwerb und Umbau oder den Neubau einer dafür geeigneten Liegenschaft. Zu diesem Zweck hält sie nach einem geeigneten Grundstück/einer geeigneten Liegenschaft im Raume Langnau Ausschau.

Sie ermöglicht selbstverwaltete, sichere, lebendige, ökologische und gemeinschaftliche Wohn-, Arbeits- und Lebensformen. Ausserdem werden innovative Lösungen für ein lebenslanges, behindertengerechtes und interkulturelles Wohnen angestrebt. Die GenossenschaftlerInnen unterstützen sich gegenseitig bei Krankheiten und speziellen Bedürfnissen im Älterwerden. Die Genossenschaft bietet Raum für Geborgenheit in der Gemeinschaft.

<sup>2</sup> In der Genossenschaft sind gemeinsame kulturelle, soziale, politische und gewerbliche Aktivitäten möglich.

<sup>3</sup> Die Liegenschaften der Genossenschaft werden der Spekulation dauerhaft entzogen. Die Tätigkeiten der Genossenschaft sind nicht gewinnstrebig.

<sup>4</sup> Die Genossenschaft erstellt und vermietet preiswerten Wohnraum und Arbeitsflächen in erster Linie an ihre Mitglieder.

<sup>5</sup> Ihren Zweck will die Genossenschaft insbesondere in folgender Weise erreichen:

- a) Die Genossenschaft sorgt für einen sorgfältigen und laufenden Unterhalt und, falls notwendig, für eine Erneuerung der bestehenden Bauten.
- b) Sie kann Ersatzneubauten errichten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- c) Sie verwaltet und vermietet die Wohnungen und Arbeitsflächen auf der Basis der Kostenmiete.
- d) Sie unterstützt ideelle und materielle Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

## **II Allgemeine Grundsätze**

### **Art. 4 Statuten und Leitbilder**

Die Grundsätze und Leitlinien, nach denen sich das Handeln der Genossenschaft richtet, sind in den Statuten und in den Leitbildern der Wohnprojekte festgelegt.

### **Art. 5 Nachhaltige Entwicklung**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verpflichtet sich dem Leitgedanken der nachhaltigen Entwicklung in seiner sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Dimension.

<sup>2</sup> Durch soziale und ökonomische Rahmenbedingungen sowie gemeinsam genutzte Infrastrukturen wird den Bewohnern/den Bewohnerinnen und Arbeitenden eine umweltverträgliche und langfristig kostengünstige Lebensweise ermöglicht.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft setzt sich in der Umgebung ihrer Siedlungen für nachhaltige Entwicklung ein.

### **Art. 6 Soziale Leitlinien**

Die Genossenschaft fördert Wohn-, Arbeits- und Lebensformen, welche den Interessen der BewohnerInnen ihrer Siedlungen entsprechen, namentlich in Bezug auf Rechtsstellung, Mitbestimmung, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, soziale Durchmischung, Architektur und Komfort.

### **Art. 7 Ökologische Leitlinien**

<sup>1</sup> Ökologische Aspekte werden bei der Standortwahl, beim Bauen, beim Betrieb und beim Unterhalt angemessen berücksichtigt.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft ergreift Massnahmen für einen ökologischen Umgang mit Ressourcen.

<sup>3</sup> Die BewohnerInnen und die Mietenden von Arbeitsräumen werden darin unterstützt, sich im Alltag ökologisch zu verhalten.

### **Art. 8 Wirtschaftliche Leitlinien**

Die Genossenschaft strebt eine langfristige finanzielle Sicherung und Werterhaltung ihrer Liegenschaften an.

### **Art. 9 Vermietung**

<sup>1</sup> Bei der Vermietung sind die Grundsätze der Genossenschaft gemäss Statuten, Leitbildern und Vermietungsreglement zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Das Vermietungsreglement wird von der Generalversammlung genehmigt und für die GenossenschafterInnen verbindlich erklärt. Die Generalversammlung legt Kriterien für die Vermietung von Wohn- und Arbeitsräumen verbindlich fest.

### **Art. 10 Nutzung der gemieteten Räumlichkeiten**

<sup>1</sup> Die MieterInnen sind angehalten, die von ihnen gemieteten Wohnungen selber zu bewohnen bzw. in den Arbeitsräumen selber tätig zu sein, vorbehältlich die Bestimmungen des Mietrechts zur Untermiete (Art. 262 OR). Mit Zustimmung kann die Wohnung für eine beschränkte Zeit untervermietet werden.

<sup>2</sup> Im Hinblick auf das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland müssen die Wohnungen Mitgliedern ausländischer Nationalität als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes dienen.

### **Art. 11 Verkauf**

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.

<sup>2</sup> Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen.

<sup>3</sup> Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen.

<sup>4</sup> Beim Verkauf von Grundeigentum, Liegenschaften oder Teilen davon sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

<sup>5</sup> Der Verkaufspreis für Bauten, die für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen.

<sup>6</sup> Der Vorstand sorgt dafür, dass die Erwerbenden über allfällige Bestimmungen von subventionierten Wohnungen informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

<sup>7</sup> Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechts an überbauten Grundstücken.

### **Art. 12 Beteiligungen**

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

### **Art. 13 Umsiedlungen**

Bewohnt ein/e GenossenschafterIn auf Grund der Änderung seiner/ihrer Lebensumstände (bspw. Tod des Lebens-/Wohnpartners, Trennung, Auszug der Kinder) eine für ihn «zu grosse» Wohnung, so kann ihm/ihr vom Vorstand nahegelegt werden, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, sobald eine solche verfügbar ist.

Weigert sich der/die GenossenschafterIn, so muss die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit der Anwesenden über den Fall entscheiden.

Die Generalversammlung kann den Ausschluss des/der Genossenschafter/in beschliessen, soweit mindestens ein Umsiedlungsangebot gemacht worden ist. Gegen diesen Entscheid kann nur der Richter nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten angerufen werden.

## **III Mitgliedschaft**

### **Art. 14 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche, volljährige Person werden, die den Zweck der Genossenschaft unterstützt, die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt.

<sup>2</sup> Mitglied der Genossenschaft können auch juristische Personen werden. Diese müssen die Aufnahmebedingungen erfüllen. Wohnraum in Gebäuden der Genossenschaft darf dabei nicht durch gewerbliche Tätigkeiten zweckentfremdet werden.

<sup>3</sup> Die Aufnahmegebühr kann durch den Vorstand festgelegt werden und beträgt maximal CHF 500.00. Sie wird nicht zurückerstattet und wird nicht verzinst.

<sup>4</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>5</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Der Vorstand beschliesst abschliessend über eine Aufnahme und kann diese mit Angabe von Gründen verweigern.

<sup>6</sup> Die Mitgliedschaft tritt mit der vollständigen Einzahlung eines Genossenschaftsanteils und der Aufnahmegebühr in Kraft.

<sup>7</sup> Die Miete eines Genossenschaftsobjektes setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Wohnpartner müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Der Vorstand kann in besonderen Fällen Ausnahmen beschliessen.

#### **Art. 15 Pflichten der Mitglieder**

<sup>1</sup> Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

<sup>2</sup> Den Statuten, den Leitbildern sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

<sup>3</sup> Nach Möglichkeit unentgeltlich an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen sowie gemeinschaftlichen Gremien mitzuwirken.

#### **Art. 16 Erlöschen**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

<sup>2</sup> Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 26 der Statuten.

#### **Art. 17 Austritt**

<sup>1</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

<sup>2</sup> Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung bzw. eines genossenschaftlichen Arbeitsraums erworben, setzt der Austritt die Wohnungskündigung bzw. die Kündigung des Arbeitsraums voraus.

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

#### **Art. 18 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, erlischt dessen Mitgliedschaft. Der/Die im gleichen Haushalt lebende Ehe- oder LebenspartnerIn oder eingetragene PartnerIn übernimmt den bestehenden Mietvertrag.

#### **Art. 19 Ausschluss**

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann nach Gesprächen (siehe Ziff. 2) 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 und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben respektive ein Geschäft zu betreiben. Vorbehalten bleibt die Untermiete gemäss Mietrecht (Art. 262 OR);
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden respektive wenn die zu Geschäftszwecken gemieteten Räumlichkeiten vorwiegend zu anderen Zwecken als vereinbart

genutzt werden;

- d) Beschluss des zuständigen Organs über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss gemäss Art. 20 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> 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>3</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>4</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

### **Art. 20 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung einer/einem EhepartnerIn oder eingetragenen PartnerIn zu, kann der Vorstand mit Einverständnis des anderen Mitglieds den Mietvertrag auf den/die EhepartnerIn resp. eingetragenen PartnerIn übertragen. 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 einer/einem EhepartnerIn resp. eingetragenen PartnerIn zu, kann der Vorstand, wenn er dem anderen Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen.

<sup>3</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 EhepartnerIn resp. eingetragene PartnerIn einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

### **Art. 21 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 die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

## **IV Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 22 Mittelbeschaffung**

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

1. den Aufnahmebeiträgen
2. den Genossenschaftsanteilen
3. den Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung
4. den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder

5. den Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen
6. allfälligen Betriebsüberschüssen

### **Art. 23 Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 (eintausend) und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement Anteilsscheine, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entspricht, sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

<sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden Anteilscheine als Quittung ausgestellt.

### **Art. 24 Finanzierung der Genossenschaftsanteile**

Anteile können teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.

Der Vorstand regelt den Vollzug im Reglement zur Bezahlung von Genossenschaftsanteilen durch Guthaben aus der beruflichen Vorsorge.

### **Art. 25 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Genossenschaftsanteilscheine werden nicht verzinst.

### **Art. 26 Rückzahlung Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen, 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 Vorsorgeeinrichtung zu erfolgen; nach Erreichen des Rentenalters gelangt die Rückzahlung direkt an das bisherige Mitglied selbst.

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

<sup>4</sup> Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage erfordert, kann der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteile 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 Mietzinsgestaltung**

Die Genossenschaft verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Im Übrigen werden die Mietzinse nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete nach Massgabe der Selbstkosten festgelegt. Diese entsprechen insbesondere den Aufwendungen der Genossenschaft für

- die Verzinsung von Fremd- und Eigenkapital;
- Reparaturen und Unterhalt der Gebäude und Umgebung;
- Abgaben und Versicherungen;
- Steuern;
- Verwaltung und Genossenschaftsführung;
- Rückstellungen, branchenübliche Abschreibungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds oder Konten;
- sowie weitere Aufwendungen, die dem Genossenschaftszweck dienen.

### **Art. 28 Haftung**

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

### **Art. 29 Rücklagen und Wertberichtigungen**

<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> Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

<sup>5</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.

### **Art. 30 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Personen, die sich für die Genossenschaft engagieren, haben in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung.

<sup>2</sup> Jede Entschädigung muss dem zeitlichen Aufwand und der Bedeutung für die Genossenschaft angepasst sein.

<sup>3</sup> Der Vorstand beschliesst über die Höhe der Entschädigung

<sup>4</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- oder Kontrollstelle und weiterer Organe, ist in der Rechnung auszuweisen.

<sup>5</sup> Einzelheiten werden im Reglement für Entschädigungen geregelt.

<sup>6</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder der

Organe ist ausgeschlossen.

### **Art. 31 Rechnungswesen**

<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. Anwendbar sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

<sup>2</sup> In einem Anhang zur Jahresrechnung sind nebst den vom Gesetz verlangten Angaben mindestens aufzuführen: der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter; die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

<sup>4</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- bzw. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

<sup>5</sup> Den Mitgliedern wird die Jahresrechnung sowie der Revisions- bzw. Prüfstellenbericht mindestens zehn Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

<sup>6</sup> Die Ausgaben der einzelnen Vorstandsressorts sind in der Jahresrechnung detailliert auszuweisen.

## **V Organisation**

### **Art. 32 Organe**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- **die Generalversammlung;**
- **der Vorstand;**
- **die Revisionsstelle.**

### **Die Generalversammlung**

#### **Art. 33 Kompetenzen der Generalversammlung**

<sup>1</sup> In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a. die Annahme und Abänderung der Statuten;
- b. die Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c. die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d. die Abnahme der Bilanz und Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e. die Entlastung des Vorstandes;
- f. die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften;
- g. die Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- h. die Beschlussfassung über die Einsetzung einer externen Liegenschaftsverwaltung;
- i. die Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen. Die Generalversammlung kann die Beschlussfassung über ein bestimmtes Grundstück oder eine bestimmte Liegenschaft an den Vorstand delegieren, sofern sie im Vorfeld grundsätzlich einen Kauf beschlossen hat.
- j. die Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen: Wenn diese Investitionen von den Mitgliedern, welche in der Siedlung wohnen, nicht mit Zweidrittelmehrheit gutgeheissen worden sind, entscheidet die Generalversammlung.

- k. die Beschlussfassung über den Abbruch von Liegenschaften der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- l. die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- m. die Genehmigung der Vermietungsreglemente;
- n. die Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen;
- o. die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung, die in die Kompetenz der Generalversammlung fallen, müssen spätestens vierzehn Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens einen Monat im 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.

#### **Art. 34 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich möglichst innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der GenossenschaftlerInnen einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens 3 Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 30 Tage vor dem Anlass.

<sup>4</sup> Unterlagen zur Generalversammlung wie Traktanden, Jahresbericht, Jahresrechnung, Budget müssen mindestens 10 Tage vor der Versammlung verschickt werden.

<sup>5</sup> Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

<sup>6</sup> Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen mindestens 10 Tage vor dem Anlass bekannt zu geben.

#### **Art 35 Stimmrecht**

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

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

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

### **Art 36 Beschlüsse und Wahlen**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn ein Drittel der abgegebenen Stimmen dies verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet die bzw. der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- <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 einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen zählen nicht zu den abgegebenen Stimmen. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.
- <sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und Einräumung von Baurechten ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
- <sup>5</sup> Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- <sup>6</sup> Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedürfen der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

### **Der Vorstand**

#### **Art. 37 Wahl**

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus drei oder mehr Mitgliedern. Er konstituiert sich selbst. Für das Präsidium kann er ein Co-Präsidium bestimmen.
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht. Davon ausgenommen sind Personen, die eine Entschädigung gemäss Art. 30 beziehen.
- <sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die Amtsdauer ist auf zehn Jahre beschränkt.

#### **Art. 38 Aufgaben**

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisions- bzw. Prüfungsstelle vorbehalten sind.
- <sup>2</sup> Die Vermietung der Mietobjekte ist Aufgabe des Vorstandes.
- <sup>3</sup> Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.
- <sup>4</sup> Der Vorstand kann besondere Kommissionen oder mandatierte Personen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder und mandatierte Personen müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- <sup>5</sup> Der Vorstand kann mit Einwilligung der Generalversammlung die ganze Geschäftsleitung an eine externe Liegenschaftsverwaltung delegieren.
- <sup>6</sup> Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen (Geschäftsleitung).
- <sup>7</sup> Im Falle der Delegation der Geschäftsführung stellt der Vorstand ein Organisationsreglement auf, welches Rechte und Pflichten des Vorstandes und der Geschäftsleitung festlegt sowie insbesondere über die Berichterstattungspflicht der Geschäftsleitung Auskunft gibt.
- <sup>8</sup> Beschlussfassung über werterhaltende Arbeiten und Renovationen, die ein Kostendach von CHF 20'000.00 pro Fall nicht übersteigen.

### **Art. 39 Beschlussfähigkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit.

<sup>2</sup> Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken soweit sie in seine Kompetenz fallen bzw. von der Generalversammlung an den Vorstand delegiert wurden, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Drittel aller Vorstandsmitglieder.

<sup>3</sup> Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

### **Art. 40 Unterschriftsberechtigung**

<sup>1</sup> Der Vorstand bezeichnet die Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen, sowie die Art der Zeichnung.

<sup>2</sup> Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Prokura zu erteilen.

### **Die Revisions- bzw. Prüfstelle**

#### **Art. 41 Wahl und Konstituierung**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n RevisorIn oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

#### **Art. 42 Aufgaben**

<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> Wird stattdessen das Opting-Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO).

<sup>3</sup> Die Revisions- bzw. Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

## **VI Schlussbestimmungen**

### **Art. 43 Auflösung durch Liquidation**

<sup>1</sup> Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere LiquidatorInnen beauftragt werden.

<sup>2</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger übereignet oder sonst wie dem Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus zugewendet.

### **Art. 44 Mitteilungen und Publikationsorgan**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich oder per Zirkular. Emails entsprechen der Briefform.

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

### **Art. 45 Genehmigung**

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnbauförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

---

Vorliegende Statuten wurden von der Generalversammlung am 18.06.2022 genehmigt und wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) mit Schreiben vom 02.05.2022 gutgeheissen.

Für die gemeinnützige Wohngenossenschaft Langnau im Emmental

Paul Christ, Präsident

Anton Kuchler, Vizepräsident