



Statuten

Zum besseren Verständnis wurde dieses Reglement in der weiblichen Form verfasst. Es ist selbstverständlich auch für die männliche Form gültig.



A_ Firma und Sitz **4**

Art. 1 Firma
Art. 2 Sitz

B_ Zweck, Mittel und Grundsätze **4**

Art. 3 Zweck und Mittel
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke

C_ Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten **6**

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

D_ Finanzielle Bestimmungen **10**

1. Genossenschaftskapital

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

2. Weitere finanzielle Bestimmungen

Art. 18 Mieterinnendarlehen

3. Haftung

Art. 19 Haftung

4. Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr
Art. 21 Reservefonds
Art. 22 Entschädigung der Organe



E_ Organisation

3

1. Organe

Art. 23 Überblick

2. Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

Art. 25 Einberufung und Leitung

Art. 26 Stimmrecht

Art. 27 Beschlüsse und Wahlen

3. Vorstand

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

Art. 29 Aufgaben

Art. 30 Kompetenzdelegation

Art. 31 Vorstandssitzungen

4. Kontrollstelle

Art. 32 Wahl und Konstituierung

Art. 33 Aufgaben

F_ Schlussbestimmungen

17

1. Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 34 Liquidation

Art. 35 Liquidationsüberschuss

Art. 36 Fusion

2. Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan



A_ Firma und Sitz

Firma	Art. 1 Firma Unter der Firma «biwog – Bieler Wohnbaugenossenschaft» (französisch: biwog – Coopérative biennoise de construction) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.
Sitz	Art. 2 Sitz Sitz der Genossenschaft ist Biel/Bienne BE.

B_ Zweck, Mittel und Grundsätze

Zweck	Art. 3 Zweck und Mittel ¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohn- und Geschäftsraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
Mittel	² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: 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 Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete. g Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen. h Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
Gemeinnützigkeit	³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.
Beteiligungen und Mitgliedschaft	⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW sein.



Vermietungs- reglement	Art. 4 Grundsätze zur Vermietung ¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieterinnen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
Mitgliedschaft / Kündigungsschutz	² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
Mietzins	³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
Residenzpflicht	⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
Untervermietung	⁵ 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 gilt insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden.
Unterbelegung	⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.
Ausrichtung	Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude ¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von öko-



logisch vertretbaren, nachhaltigen Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

- Unterhalt ² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
- Um- und Ersatzneubauten ³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens 2 Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieterinnen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.
- Verkaufsverbot **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**
¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- Ausnahmen ² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.
³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerberinnen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

C_ Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

- Voraussetzungen **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**
¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt.
² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss ⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht



die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn die Kandidatin bereits Mieterin oder Untermieterin einer Genossenschaftswohnung ist.

Beginn ⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

Gründe ¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

a bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

b bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

Rückzahlung
Anteile ² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 Absatz 3 der Statuten.

Art. 9 Austritt

Kündigung des
Mietvertrags ¹ Ist das Mitglied Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, kann der Austritt nur gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrags erklärt werden. Die Kündigung des Mietvertrags gilt gleichzeitig als Kündigung der Mitgliedschaft auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

Kündigungsfrist/
Zeitpunkt ² Alle anderen Mitglieder können den Austritt aus der Genossenschaft nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklären. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

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

Art. 10 Tod

Ehe- bzw.
Lebenspartner ¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieterin einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft der Verstorbenen und gegebenenfalls deren Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe der Verstorbenen ist.

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

Frist ³ Die Erbin oder die im Haushalt lebende Person hat innerhalb von drei Monaten bekannt zu geben, ob sie die Wohnung übernehmen will.



Gründe	<p>Art. 11 Ausschluss</p> <p>¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none">a Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.b Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.c Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.d Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.e Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.f Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.g Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.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.
Mahnung	<p>² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</p>
Mitteilung/ Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung	<p>³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.</p> <p>⁴ Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.</p> <p>⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.</p>



Eheschutz/
Ehetrennung

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf die Ehepartnerin übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 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.

Ehescheidung

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Die Ehepartnerin, auf die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

³ Die Belegungsvorschriften richten sich nach dem Vermietungsreglement.

Vermögens-
rechtliche
Folgen

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem die verbleibende Ehepartnerin einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Eingetragene
Partnerschaften

⁵ Die Bestimmungen bezüglich des Ehegatten sind per Analogie auf die eingetragenen Partnerschaften anzuwenden.

Verpfändung/
Belastung

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Übertragung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

Treuepflicht
Teilnahmepflicht
Befolgungspflicht

- a** Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b** Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.



D_ Finanzielle Bestimmungen

1. Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

Genossenschafts- anteile	¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 300.00 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
Mieterindarlehen	² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Mieterindarlehen übernehmen.
Gemeinsames Mietverhältnis	³ Mieten mehrere Personen gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, müssen diese pro Mieterinpartei je einen Genossenschaftsanteil übernehmen. ⁴ Übergangsregelung: Für bestehende Mietverträge steht es den Mieterinnenparteien frei, weitere Genossenschaftsanteile zu erwerben. ⁵ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Zinssatz	Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.
----------	---

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausnahmen	¹ Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteile, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von der Partnerin übernommen werden.
Fälligkeit	² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Abrechnung und Rückzahlung hat innerhalb eines Jahres nach Auszug zu erfolgen.
Vorzeitige Rückzahlung	³ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
Verrechnung	⁴ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.



2. Weitere finanzielle Bestimmungen

Art. 18 Mieterinnendarlehen

Grundsatz	¹ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil (vgl. Art. 7) der Genossenschaft Mieterindarlehen gewähren. Das Darlehen beträgt mindestens drei Nettomonatsmieten, maximal 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Einzelheiten regelt der Vorstand.
Gemeinsames Mietverhältnis	² Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu gewährenden Mieterindarlehen auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis (minimale Stückelung Fr. 100.00) verteilt werden.
Verzinsung	³ Die Darlehen werden nicht verzinst.
Kündigung/ Rückzahlung	⁴ Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten Art. 17 Abs. 4 und 5.
Ausnahmen	⁵ Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mieterinnendarlehen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten von der Partnerin übernommen werden.
Verrechnung	⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen und Mieterindarlehen zu verrechnen.

3. Haftung

Art. 19 Haftung

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

4. Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz	¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a-663b sowie 663h-670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
-----------	---



- Anhang ² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:
- a** Der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zu Gunsten 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.
 - e** Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
 - f** die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Gesellschaft ausgegebenen Anleihenobligationen.
 - g** jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich ist.
 - h** Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
 - i** Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.

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

Geschäftsjahr ⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 21 Reservefonds

Grundsatz ¹ Es besteht einen Reservefonds.

Höhe der Einlage ² Der Vorstand entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Beanspruchung ³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 Entschädigung der Organe

Grundsätze ¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

² Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Kontrollstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Ausschluss von Tantiemen ⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.



Auslagenersatz

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Kontrollstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

E_ Organisation

1. Organe

Art. 23 Überblick

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a Die Generalversammlung
- b Der Vorstand
- c Die Kontrollstelle

2. Generalversammlung

Art. 24 Befugnisse

Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b Wahl und Abberufung der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Kontrollstelle.
- c Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des amtlichen Wertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
- i Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten Fr. 300'000.00 pro Projekt übersteigen.
- j Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- k Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2).
- m Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.



Anträge auf Traktandierung	<p>² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe l müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.</p> <p>³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.</p>
Ordentliche Generalversammlung	<p>Art. 25 Einberufung und Leitung</p> <p>¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.</p>
Ausserordentliche Generalversammlung	<p>² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Kontrollstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die ausserordentliche Generalversammlung hat innert 12 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.</p>
Einberufung	<p>³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 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 10 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.</p>
Leitung	<p>⁴ Die Generalversammlung wird von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin wählen.</p>
Grundsatz	<p>Art. 26 Stimmrecht</p> <p>¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p>
Vertretung	<p>² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.</p>
Ausstand	<p>³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p>
Beschlussfähigkeit	<p>Art. 27 Beschlüsse und Wahlen</p> <p>¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p>



Geheime Durchführung	² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stim-menden die geheime Durchführung verlangt.
Beschlussfassung	³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das abso-lute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungül-tige Stimmen werden nicht mitgezählt.
Qualifiziertes Mehr	⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. ⁵ Der Art. 889 bleibt vorbehalten.
Protokoll	⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin zu unterzeichnen ist.

3. Vorstand

Art. 28 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz	¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen bestehen. Die Präsidentin wird von der General-versammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine Protokollführerin, die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
Wählbarkeit	² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dau-ernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre.
Amtsdauer	³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wie-der wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 29 Aufgaben

Kompetenz- vermutung	¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestim-mungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 24 Abs. 1 Buchstabe h und i fallenden Baufragen.
Geschäftsbericht	² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung, Budget für das Folgejahr (Art. 20) und dem Jahresbe-richt zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder.



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

Art. 30 Kompetenzdelegation

Grundsatz ¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), anständige 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.

Organisations-
reglement ² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 31 Vorstandssitzungen

Einberufung ¹ Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschlussfassung ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zirkulationsbe-
schluss ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Protokoll ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von der Vorsitzenden und von der Protokollführerin zu unterzeichnen.

4. Kontrollstelle

Art. 32 Wahl, Unabhängigkeit, Amtsdauer und Konstituierung

Wählbarkeit ¹ Als Revisionsstelle ist eine zugelassene Revisorin oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Artikel 5f. RAG) zu wählen. Eine Mitarbeiterin der öffentlichen Hand kann als Revisionsstelle gewählt werden, wenn sie die Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes erfüllt.

Unabhängigkeit ² Die Unabhängigkeit richtet sich ausschliesslich nach Artikel 729 Abs. 1 OR. Artikel 729 Abs. 2 OR findet keine Anwendung. Der gewählten Revisorin bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es demnach untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken und andere Dienstleistungen für die Genossenschaft zu erbringen.



Amts-dauer	³ Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
Prüfung	Art. 33 Aufgaben ¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Artikel 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
Prüfungsbericht	² Die Revisionsstelle 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.
Einsichtsrecht	³ Die Revisionsstelle 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.
Meldepflicht	⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmäßigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
Pflicht zu Verschwiegenheit	⁵ Die Revisionsstelle 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.

F_ Schlussbestimmungen

1. Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Beschluss	Art. 34 Liquidation ¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
Quorum	² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit von mindestens 50 % der Genossenschafterinnen.
Durchführung	³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatorinnen beauftragt.
Liquidationsüberschuss	Art. 35 Liquidationsüberschuss ¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird



vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

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

Art. 36 Fusion

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

Quorum ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit von mindestens 50 % der Genossenschafterinnen.

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

2. Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

Publikationen Publikationsorgan der Genossenschaft an Dritte ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Biel, 22.06.2007

Die vorstehenden Statuten sind von der Generalversammlung vom 22.06.2007 genehmigt und treten ab sofort in Kraft.

Vincent Studer
Thomas Bachmann

Präsident
Sekretär