



WOGENO BIEL COLO BIENNE

STATUTEN

NAME, ZWECK, GRUNDSÄTZE

Name und Sitz

1.1.

Unter dem Namen GENOSSENSCHAFT WOGENO/COLO BIEL-BIENNE besteht eine Genossenschaft mit Sitz in Biel/Bienne (die GENOSSENSCHAFT WOGENO/COLO BIEL-BIENNE wird nachstehend nur noch WOGENO genannt).

Zweck

1.2.

Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen, diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um sichere Wohn- und Arbeitsformen zu ermöglichen.

Allgemeine Grundsätze

1.3.

Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf einer einfachen Mehrheit der an der Generalversammlung Anwesenden. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechtes an überbauten Grundstücken.

Erläuterung zu 1.3.

Das Spekulationsverbot gilt sowohl für den Erwerb und den Besitz als auch für die Veräusserung einer Liegenschaft. Das heisst insbesondere, dass Häuser nicht zu einem Preis, der wesentlich höher liegt als der Verkehrswert, gekauft werden dürfen, dass keine Luxusrenovationen vorgenommen werden dürfen und dass die Liegenschaften als möglichst günstiger Wohnraum den WOGENO-GenossenschaftlerInnen erhalten bleiben.

1.4.

Die Genossenschaft strebt an, dass Wohnungsgrössen und Wohnbedarf den BewohnerInnen verhältnismässig angepasst sind.

Erläuterungen zu 1.4.

Das Verhältnismässigkeitsprinzip soll ermöglichen, dass die GenossenschaftlerInnen räumlich angemessen wohnen können. Und es soll vermeiden, dass Einzelpersonen z.B. in 6-

Zimmerwohnungen leben. Das Ziel soll erreicht werden durch baulich flexible Massnahmen sowie eine gute Durchmischung der Wohneinheiten.

1.5.

Die Genossenschaft arbeitet darauf hin, dass die Mieten bei unterschiedlich hohen Kosten nach Massgabe der Wohnqualität angesetzt werden, d.h. dass intern ein Lastenausgleich vorgenommen werden kann zwischen günstiger und teurer erworbenen Liegenschaften.

Erläuterungen zu 1.5.

Das Prinzip des Lastenausgleichs strebt an, dass die Mieten teurer Liegenschaften (z.B. an schlechterer Lage mit kleineren Wohnungen) mit günstig erworbenen Liegenschaften subventioniert werden.

1.6.

Die WOGENO kann mit verwandten Organisationen zusammenarbeiten und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen erwerben.

MITGLIEDSCHAFT

Mitglieder

2.1.

Mitglieder der Genossenschaft können handlungsfähige, natürliche und juristische Personen werden, die nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertreten. Über die Aufnahme entscheidet endgültig die Genossenschaftsverwaltung. Die Aufnahme gilt als vollzogen, wenn das werdende Mitglied seinen Pflichtanteil bezahlt hat und keine Einsprache erfolgt ist.

2.2.

Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Pflichten der GenossenschafterInnen

2.3.

Die GenossenschafterInnen sind verpflichtet:

- die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

Pflichtanteil

2.4.

Jede/r GenossenschafterIn muss mindestens einen auf seinen/ihren Namen lautenden Pflichtanteil von Fr. 2'000.- (zweitausend) übernehmen.

Mieteranteil

2.5.

Alle ein Genossenschaftsobjekt mietenden GenossenschafterInnen haben in der Regel über den Pflichtanteil hinaus das zur Finanzierung der von ihnen beanspruchten Liegenschaft erforderliche Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen oder langfristigen Darlehen nach Massgabe des von jedem/r GenossenschafterIn beanspruchten Raumes zu beschaffen.

Erläuterungen zu 2.5.

Der/die mietende GenossenschafterIn hat in der Regel das erforderliche Eigenkapital für den Erwerb einer Liegenschaft selber aufzubringen. Für dieses Eigenkapital werden von der WOGENO Darlehensverträge oder sogenannte Eigenkapitalanteilscheine ausgegeben. Jede/r mietende GenossenschafterIn hat in der Regel nach Massgabe des von ihm/ihr beanspruchten Raumes an die Eigenfinanzierung beizutragen. Die Verwaltung kann Spezialregelungen beschliessen für Übergangsfiananzierung und für die Subventionierung einer Liegenschaft durch das Genossenschaftsvermögen. Die Verwaltung orientiert die Generalversammlung über die Gesamtfinanzierung.

Austritt

2.6.

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- Austritt
- Ausschluss
- Tod

des/der GenossenschaftlerIn.

2.7.

Ein Austritt muss ein Jahr vor Ablauf des Geschäftsjahres schriftlich erklärt werden. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.

2.8.

Ist der/die ausscheidende GenossenschaftlerIn BewohnerIn eines Genossenschaftsobjekts, so hat ihm/ihr die Verwaltung unverzüglich das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen.

2.9.

Ausscheidende GenossenschaftlerInnen haben kein Recht auf das Genossenschaftsvermögen (siehe Art. 3.5.ff.).

Ausschluss

2.10.

Ein/e GenossenschaftlerIn kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden, wenn er/sie trotz vorangegangener schriftlicher Mahnung seine/ihre statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen grob verletzt oder in schwerwiegender Weise die Genossenschaft schädigt oder gefährdet.

2.11.

Ein/e ausgeschlossene/r GenossenschaftlerIn kann innert 30 Tagen nach Empfang des Ausschlussbeschlusses mittels Berufung an die nächste Generalversammlung gelangen. Betreffend Mitgliedschaft hat die Berufung aufschiebende Wirkung. Hingegen hat die Berufung keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn eine Erstreckung des Mietvertrages nach Mietrecht ausgeschlossen ist, sowie wenn die Kündigung wegen Nichtbeachtens von Subventionsbestimmungen erfolgt ist.

2.12.

Eine Anrufung des Richters gemäss OR Art. 846 Abs. 3 bleibt in jedem Fall vorbehalten.

FINANZORDNUNG

Mittelbeschaffung

3.1.

Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus:

- den Genossenschaftsanteilen (siehe Art. 2.4.ff.)
- Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung
- Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen
- allfälligen Betriebsüberschüssen.

Zinsen

3.2.

Es kann ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR geäuft werden. Aus einem allfälligen Reinertrag kann auf die Genossenschaftsanteile ein Zins ausgerichtet werden, der den Zinssatz für 1. Hypotheken der Kantonalbank von Bern nicht überschreiten darf, jedoch max. 6% beträgt. Im übrigen wird auf Art. 6 Abs. 1 Bst. a Bundesgesetz über die Stempelabgaben verwiesen.

3.3.

Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann die Verwaltung Darlehen vermitteln.

Haftung

3.4.

Die persönliche Haftbarkeit der GenossenschafterInnen ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen

3.5.

Aus der Genossenschaft ausscheidenden GenossenschafterInnen, beziehungsweise deren Erben, werden auf Verlangen die Genossenschaftsanteile zurückbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Nominalwert.

3.6.

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ausscheidender GenossenschafterInnen erfolgt ordentlicherweise innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung. Über Ausnahmen entscheidet die Verwaltung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Generalversammlung berechtigt, die Rückzahlung höchstens 3 Jahre hinauszuschieben, wobei die Verzinsung in der Höhe des Sparheftzinses der Kantonalbank von Bern erfolgt.

Verrechnungen von Forderungen

3.7.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem/r ausscheidenden GenossenschafterIn zustehenden Forderungen mit dessen/deren Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Geschäftsjahr

3.8.

Das Geschäftsjahr beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember jedes Jahres.

STRUKTUR

Die Organe

4.1.

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- die Verwaltung
- die Revisionsstelle.

Die Generalversammlung

4.2.

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jede/r GenossenschafterIn berechtigt. Er/sie kann sich durch eine/n andere/n GenossenschafterIn mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

a) Geschäfte:

- Genehmigung der Protokolle der Generalversammlung
- Abnahme des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz
- Entgegennahme der Berichte der externen Revisionsstelle sowie Entlastung der Verwaltung
- Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- Wahl der Verwaltung und der Revisionsstelle

- Behandlung von Einsprachen über die Aufnahme oder Nichtaufnahme von GenossenschafterInnen
- Entscheid über die Berufung gegen Ausschlussentscheide der Verwaltung
- Beschluss über die Verzögerung der Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen ausscheidender GenossenschafterInnen (s. Art. 3.5.ff.).

b) Liegenschaften:

- Genehmigen allgemeiner Richtlinien für Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- Stellungnahme zu Liegenschaftskäufen. Die Stellungnahme hat konsultativen Charakter.

c) Allgemeines:

- Beschluss über Anträge, die der Verwaltung bis spätestens einen Monat vor der Generalversammlung eingereicht wurden
- Änderung und Ergänzung der Statuten sowie Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- Erlass von Ausführungsbestimmungen der Statuten.

Erläuterungen zu 4.2.

Ein/e GenossenschafterIn kann nur eine/n weitere/n GenossenschafterIn vertreten, wobei er/sie eine schriftliche Vollmacht vorlegen muss (s. OR Art. 886 V).

Abstimmung

4.3.

Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann geheime Abstimmungen beschliessen.

4.4.

Die Generalversammlung wählt und beschliesst, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.

Einladung

4.5.

Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.

4.6.

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

- wenn sie von einer Revisionsstelle oder von der Verwaltung verlangt wird
- wenn sie von einem zehnten Teil der GenossenschafterInnen schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.

Die ordentliche Generalversammlung findet innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres statt.

Verwaltung

4.7.

Die Verwaltung besteht aus wenigstens drei Mitgliedern. Sie konstituiert sich selbst und regelt auch die Zeichnungsberechtigung.

4.8.

Die Verwaltung ist zuständig für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften und für alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz oder Statuten anderen Organen vorbehalten sind. Ausserdem ist die Verwaltung für die Einstellung von Personal zuständig.

4.9.

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst.

4.10.

Tantiemen und Sitzungsgelder werden nicht ausgerichtet. Entschädigt werden Spesen sowie Arbeiten ausserhalb der Verwaltungssitzungen gemäss «Reglement Entschädigungen und Honorare».

Revisionsstelle

4.11.

Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Als Revisionsstelle ist ein/e zugelassene/r RevisorIn oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5f. RAG) zu wählen.

4.12.

Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit der Verwaltung mitzuteilen. 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.

4.13.

Die Aufgaben und Verantwortungen der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere stehen der Kontrollstelle die in Art. 729 - 731a OR umschriebenen Rechte und Pflichten zu.

4.14.

Nebst der Revisionsstelle kann eine interne Geschäftsprüfungskommission eingesetzt werden, welche mindestens drei Mitglieder umfassen sollte. Wird sie eingesetzt, so hat sie die Tätigkeit der Verwaltung auf Einhaltung der Statuten und des Reglements sowie Beschlüsse der Generalversammlung zu kontrollieren und darüber Bericht abzulegen zuhanden der Generalversammlung.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Statutenänderungen

5.1.

Änderungen und Ergänzungen der Statuten können durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn 2/3 der Anwesenden dafür stimmen (vorbehalten Art. 889 Abs. 1 OR). Sie sind vor der Beschlussfassung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

5.2.

Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen müssen den GenossenschaftlerInnen in ihrem genauen Wortlaut spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung bekannt sein.

Auflösung

5.3.

Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion kann nur mit Zustimmung von mindestens 2/3 der Anwesenden an einer explizit für die Auflösung, Liquidation oder Fusion einberufenen Generalversammlung beschlossen werden.

5.4.

Im Falle einer Liquidation werden die Genossenschaftsanteilscheine nach Deckung der Passiven, höchstens zum Nennwert, ausbezahlt.

5.5.

Ein allfälliger Überschuss wird einer Organisation zur Verfügung gestellt, welche den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.

Mitteilungen, Publikationsorgan

5.6.

Mitteilungen an die GenossenschafterInnen erfolgen schriftlich. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

5.7.

Für die Buchführung gelten die Art. 957 - 960e OR.

Ersetzt die Fassungen vom 23.9.89/7.6.94/3.6.97/4.6.02./9.6.09/22.6.10

Biel/Bienne, 17.5.2017