

# Statuten

Gültig ab 1. Dezember 2022

# STATUTEN

## der Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Burgdorf

### Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Firma und Sitz</i> .....	2
	Art. 1 Firma, Dauer .....	2
	Art. 2 Sitz .....	2
2.	<i>Zweck, Mittel, Grundsätze</i> .....	2
	Art. 3 Zweck .....	2
	Art. 4 Grundsätze der Vermietung .....	2
	Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	3
	Art. 6 Unverkäuflichkeit der Häuser und Wohnungen .....	3
3.	<i>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</i> .....	4
	Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft .....	4
	Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft .....	4
	Art. 9 Austritt .....	4
	Art. 10 Todesfall .....	5
	Art. 11 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft .....	5
	Art. 12 Ausschluss.....	5
	Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	6
	Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	6
4.	<i>Finanzielle Bestimmungen</i> .....	7
	Art. 15 Genossenschaftsanteile .....	7
	Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....	7
	Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	7
	Art. 18 Haftung .....	8
	Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	8
	Art. 20 Gewinnreserven.....	8
	Art. 21 Rücklagen und Wertberichtigungen .....	8
	Art. 22 Entschädigung der Organe .....	9
5.	<i>Organisation</i> .....	9
	Art. 23 Überblick.....	9
	Art. 24 Befugnisse.....	9
	Art. 25 Einberufung und Leitung .....	10
	Art. 26 Stimmrecht .....	11
	Art. 27 Beschlüsse und Wahlen .....	11
	Art. 28 Wahl und Wählbarkeit.....	11
	Art. 29 Aufgaben.....	12
	Art. 30 Kompetenzdelegation.....	12
	Art. 31 Sitzungen der Verwaltung .....	12
	Art. 32 Wahl und Konstituierung.....	13
	Art. 33 Aufgaben.....	13
	Art. 34 Organhaftung.....	14
6.	<i>Schlussbestimmungen</i> .....	14
	Art. 35 Liquidation .....	14
	Art. 36 Liquidationsüberschuss .....	14
	Art. 37 Fusion .....	14
	Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan .....	15
	Art. 39 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).....	15
	Art. 40 Genehmigung und Inkrafttreten der Statuten .....	15

## **1. Firma und Sitz**

### **Art. 1 Firma, Dauer**

Unter der Firma «Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Burgdorf» (nachstehend WBG genannt) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### **Art. 2 Sitz**

Sitz der WBG ist Burgdorf.

- a. Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- b. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- c. Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

## **2. Zweck, Mittel, Grundsätze**

### **Art. 3 Zweck**

<sup>1</sup> Die WBG verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

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

- d. Erwerb von Bauland und Baurechten;
- e. Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- f. sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- g. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der WBG ist gemeinnützig, selbsttragend und nicht gewinnstrebig.

<sup>4</sup> Die WBG ist Mitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, Zürich.

### **Art. 4 Grundsätze der Vermietung**

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die darüber ein Vermietungsreglement erlässt.

<sup>2</sup> Die Verwaltung sorgt auch dafür, dass die Mieterschaft über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert wird und sich zu deren Einhaltung verpflichtet.

<sup>3</sup> Die Miete von Wohnungen der WBG setzt keine Mitgliedschaft der Genossenschaft voraus.

<sup>4</sup> Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die WBG ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, 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 der Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

<sup>5</sup> Die WBG vermietet ihre Wohnungen an alle Personen.

<sup>6</sup> Nicht Mitglieder der WBG bezahlen einen durch die Verwaltung festgelegten erhöhten Mietzins. Nach einer dreijährigen Mietdauer können sie Antrag auf den Beitritt in die WBG stellen, um damit in den Genuss des Mietzinses für Genossenschaftler\*innen zu kommen. Für Mieter\*innen, die Angestellte des Bundes oder einer dem Bund nahestehenden Organisation sind, gilt die Wartefrist nicht.

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

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der WBG besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

<sup>2</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die 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.

<sup>3</sup> Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens ein Jahr im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten ist in erster Linie die bisherige Mieterschaft zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entspricht.

## **Art. 6 Unverkäuflichkeit der Häuser und Wohnungen**

<sup>1</sup> Die Häuser und Wohnungen der WBG sind grundsätzlich unverkäuflich.

<sup>2</sup> Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

<sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt die Verwaltung dafür, dass die Käuferschaft über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert wird und sich zu deren Einhaltung verpflichtet.

<sup>4</sup> Bei Handänderungen ist nach Art. 19 der Verordnung des WBF (Wirtschaft, Bildung und Forschung) über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (SR 842.18) vorzugehen.

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

#### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der WBG kann jede volljährige natürliche Person werden, welche Genossenschaftsanteile gemäss Art. 15 Abs. 3 oder 4 übernimmt.

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

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Beschluss der Verwaltung. Die Verwaltung entscheidet endgültig. Der Beschluss der Verwaltung ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

<sup>4</sup> Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

#### **Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**

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

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

#### **Art. 9 Austritt**

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

<sup>2</sup> Die Kündigung des Mietvertrages setzt nicht automatisch den Austritt aus der WBG voraus.

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

## **Art. 10 Todesfall**

<sup>1</sup> Beim Tod eines Mitgliedes tritt der/die überlebende Ehe- oder Lebenspartner\*in automatisch in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes ein. Der/die Lebenspartner\*in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des verstorbenen Mitgliedes ist.

<sup>2</sup> Nachkommen können auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten eines verstorbenen Mitgliedes eintreten; die Aufnahme erfolgt gemäss Art. 7.

## **Art. 11 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzverfahren oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner\*in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner\*in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibenden Person voraus (Art. 7).

Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der WBG ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner\*in des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der WBG ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner\*in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der WBG sein oder werden. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. Partner\*in einen entsprechenden Betrag der WBG überwiesen hat.

## **Art. 12 Ausschluss**

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

- a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder der Verwaltung sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- c. Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
- d. Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;

e. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

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

<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. Diesem Mitglied steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat das ausgeschlossene Mitglied das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der WBG berechtigen würde.

### **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

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

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

### **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a. die Interessen der WBG in guten Treuen zu wahren;
- b. den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c. nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup>Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100 und müssen voll einbezahlt werden.

<sup>2</sup>Die Höhe des Genossenschaftskapitals ist unbeschränkt.

<sup>3</sup>Jedes Mitglied hat mindestens Anteilscheine im Wert von CHF 200 zu zeichnen.

<sup>4</sup>Die Genossenschaftsanteile pro Wohnung betragen für alle Liegenschaften der WBG CHF 2'000.

<sup>5</sup>Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

#### Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Die Anteilscheine der WBG werden nicht verzinst.

#### Art. 17 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>Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

<sup>3</sup>Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der WBG dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

<sup>4</sup>In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

<sup>5</sup>Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die oben aufgeführten Bestimmungen anwendbar.

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



## **Haftung**

### **Art. 18 Haftung**

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

## **Rechnungswesen**

### **Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der WBG zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

<sup>3</sup> Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Oktober bis am 30. September.

### **Art. 20 Gewinnreserven**

<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.

### **Art. 21 Rücklagen und Wertberichtigungen**

<sup>1</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der WBG 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 WBG 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 von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

## **Art. 22 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und von der Verwaltung selber festgelegt wird.

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Mitglieder der Verwaltung – aufgeteilt in Verwaltungsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die WBG – sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltung, Revisions- bzw. Prüfstelle und Kommissionen die im Interesse der WBG aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 23 Überblick**

Die Organe der WBG sind

- a. Die Generalversammlung
- b. Die Verwaltung
- c. Die Revisionsstelle

### **Generalversammlung**

#### **Art. 24 Befugnisse**

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

- a. Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b. Wahl und Abberufung des Präsidiums oder des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Revisionsstelle;
- c. Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;

- d. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e. Entlastung der Mitglieder der Verwaltung;
- f. Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung;
- g. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- h. Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- i. Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der WBG;
- k. Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierbare Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen;
- l. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. k müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden.

<sup>3</sup> Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

<sup>4</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. 25 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten sechs Monate nach Abschluss der Jahresrechnung statt.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisionsstelle bzw. Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die WBG aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert zwei Monate nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht (Art. 29, Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der WBG zur Einsicht aufzulegen.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung ein Tagespräsidium wählen.

## **Art. 26 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 vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

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

## **Art. 27 Beschlüsse und Wahlen**

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

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

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

<sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der WBG ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer\*in zu unterzeichnen ist.

## **Verwaltung**

### **Art. 28 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Personen. Die Mehrheit müssen Mitglieder der WBG sein. Das Präsidium bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Sie ernennt eine Person für die Protokollführung, die nicht der Verwaltung anzugehören braucht.

<sup>2</sup> Die Mitglieder der Verwaltung werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

<sup>3</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur WBG stehen.

<sup>4</sup> Alle Mitglieder der Verwaltung 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 Mitglieder der Verwaltung 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 die gesamte Verwaltung in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

### **Art. 29 Aufgaben**

<sup>1</sup> Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der WBG zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

<sup>2</sup> Sie erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 19) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Geschäftsbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der WBG dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

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

### **Art. 30 Kompetenzdelegation**

<sup>1</sup> Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder Ad-hoc-Kommissionen oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der WBG zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

<sup>2</sup> Die Verwaltung erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Verwaltung, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

### **Art. 31 Sitzungen der Verwaltung**

<sup>1</sup> Verwaltungssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Mitglieder der Verwaltung die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

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

<sup>3</sup> Als gültige Verwaltungsbeschlüsse gelten schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit den erforderlichen Anzahl Stimmen, auch solche per E-Mail und Fax, sofern sie jedem Mitglied der Verwaltung vorgängig zugestellt wurden und kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

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

## **Revisionsstelle**

### **Art. 32 Wahl und Konstituierung**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung ein(e) zugelassene(r) Revisor\*in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

<sup>2</sup> Der/die Revisor\*in dürfen nicht Mitglieder der Verwaltung oder Angestellte der WBG sein.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a. die WBG nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b. sämtliche Mitglieder der WBG zustimmen;
- c. die WBG nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d. keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die WBG zu einer Revision verpflichten.

<sup>4</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

### **Art. 33 Aufgaben**

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 728 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 Wohnungswesens (BWO).

<sup>3</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

<sup>4</sup> Eine ordentliche Revision der Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle können verlangen:

- 10% der Genossenschaftsmitglieder oder

- Genossenschaftsmitglieder, die zusammen mindestens über 10% des Anteilscheinkapitals verfügen.

### **Art. 34 Organhaftung**

Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Revision betrauten Personen sowie Liquidatoren sind der WBG, den einzelnen Genossenschaftsmitgliedern und den Genossenschaftsgläubigern für den Schaden verantwortlich, den sie ihr durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen (Art. 916 OR).

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation und Fusion**

#### **Art. 35 Liquidation**

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der WBG durch Liquidation mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen beschliessen.

<sup>2</sup> Die Verwaltung führt die Liquidation nach den Vorschriften und Bestimmungen gemäss Art. 913 OR und der Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.

#### **Art. 36 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich dem Bund zum Zweck des gemeinnützigen Wohnungsbaus übertragen.

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

#### **Art. 37 Fusion**

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

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

<sup>3</sup> Geht die WBG bei der Fusion unter, so muss der Fusionsvertrag vorsehen, dass die Bestimmungen der Verordnung des Bundesamtes für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) auch für die übernehmende Gesellschaft gelten.

<sup>4</sup> Die Fusion unterliegt der Genehmigung des Bundesamts für Wohnungswesen BWO. Bei Bau-rechtsgrundstücken holt das BWO zusätzlich die Genehmigung des Bundesamts für Bauten und Logistik (BBL) ein.

<sup>5</sup> Die Bewilligungsbehörden stellen sicher, dass die rechtlichen, statutarischen und vertragli-chen Bedingungen eingehalten werden. Art. 19 Abs. 5 VO WBF.

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan**

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

<sup>2</sup> Publikationsorgan der WBG an Dritte ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

## **Genehmigungsvorbehalt**

### **Art. 39 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)**

Die Genehmigung oder Änderung der vorliegenden Statuten bedarf der Zustimmung des Bun-desamtes für Wohnungswesen (BWO) und der zuständigen kantonalen Amtsstelle.

### **Art. 40 Genehmigung und Inkrafttreten der Statuten**

Die vorliegenden Statuten wurden an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 18. Oktober 2022 genehmigt und werden nach der Eintragung im Handelsregister des Kantons Bern in Kraft gesetzt.

Sie ersetzen die Statuten vom 1. September 2015.

**Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Burgdorf**

Präsident  
sig. E. Lehmann

Vizepräsident  
sig. A.Aeschbacher

Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnbauförderung am 11. November 2022  
Eintragung im Handelsregister des Kantons Bern am 4. November 2022

Die Statuten treten am 1. Dezember 2022 in Kraft.

**Wohnbaugenossenschaft Bundespersonal Burgdorf**

Präsident  
sig. E. Lehmann

Vizepräsident  
sig. A.Aeschbacher