

## **I. FIRMA, SITZ UND ZWECK**

### Art. 1 Firma

Unter dem Namen „Genossenschaft Andere Wohnformen im Stürlerhaus am Altenberg“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Bern.

### Art. 3 Zweck

<sup>1</sup> Die Genossenschaft setzt sich ein für gemeinschaftliches, vielfältiges, lebendiges und sicheres Wohnen und Arbeiten. Sie verfolgt diesen Zweck in gemeinsamer Selbsthilfe insbesondere durch den Erwerb der Liegenschaft „Stürlerhaus“ an der Altenbergstrasse 60 und 60B in Bern und durch deren Vermietung an die Mitglieder.

<sup>2</sup> Die Genossenschafter und Genossenschafterinnen unterstützen und helfen sich gegenseitig bei Krankheiten und speziellen Bedürfnissen im Älterwerden. Die Genossenschaft bietet Gewähr für die Geborgenheit in der Gemeinschaft.

<sup>3</sup> In der Genossenschaft sollen gemeinsame kulturelle, soziale, politische und gewerbliche Aktivitäten möglich sein.

## **II. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE**

### Art. 4

<sup>1</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Genossenschaftswohnungen selbst zu bewohnen. Mit Zustimmung der Mitgliederversammlung 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. 5

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

#### Art. 6

Die Genossenschaft beabsichtigt, nach der Gründung von der Stiftung Diakonissenhaus Bern als Verkäuferin das Grundstück Bern - Grundbuchblatt Nr. 872 Kreis V an der Altenbergstrasse 60 und 60B in Bern zum Preise von Sfr. 910'000.-- zu übernehmen.

### **III. MITGLIEDSCHAFT**

#### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- <sup>1</sup> Mitglied kann jede natürliche Person werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil mit einem Nennwert von Fr. 10'000.-- erwirbt.
- <sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- <sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt auf Grund einer schriftlichen Beitrittserklärung. Die Mitgliederversammlung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- <sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 1 der Statuten.
- <sup>5</sup> Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

#### Art. 8 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. 16 der Statuten.

## Art. 9 Austritt

- <sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/Mieterin von Räumen der Genossenschaft, so setzt der Austritt die Aufgabe der gemieteten Räumlichkeiten voraus.
- <sup>2</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>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

## Art. 10 Ausschluss

- <sup>1</sup> Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter/Mieterin von Räumen der Genossenschaft verletzt, kann durch die Mitgliederversammlung jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss kann insbesondere aus den in Art. 35 genannten Gründen erfolgen. Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied gleichzeitig mit der Kündigung des Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief mit Begründung zu eröffnen.
- <sup>2</sup> Die Anrufung des Gerichts innerhalb von drei Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten. Die Anrufung hat aufschiebende Wirkung hinsichtlich der Mitgliedschaftsstellung. Sie hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages, wenn die Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Mietrecht ausgeschlossen ist.

## **IV. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN**

### **GENOSSENSCHAFTSKAPITAL**

## Art. 11 Genossenschaftsanteile

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 10'000.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Mitgliederversammlung die Einzahlungspflicht aufschieben.

<sup>2</sup> Jede in den Räumlichkeiten der Genossenschaft wohnhafte Person muss eine von der Mitgliederversammlung festgelegte Anzahl Pflichtanteilscheine zeichnen. Es gilt der Grundsatz, dass auf jedes Mitglied die gleiche Anteil Pflichtanteilscheine entfällt.

<sup>3</sup> Die Mitgliederversammlung kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

#### Art. 12 Dividendenzahlung auf Genossenschaftsanteilen

<sup>1</sup> Dividenden auf Genossenschaftsanteilen dürfen nur ausbezahlt werden, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

<sup>2</sup> Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR und Art. 6 Abs. 1 Buchst. a StG wird die Höhe der Dividende durch die Mitgliederversammlung festgesetzt. Sie darf nicht mehr als sechs Prozent des einbezahlten Genossenschaftskapitals betragen.

<sup>3</sup> Die Dividende wird pro rata jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft bezahlt.

### **HAFTUNG**

#### Art. 13

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

### **FONDS**

#### Art. 14 Reservefonds

<sup>1</sup> Der Reinertrag wird auf Grund der Jahresbilanz berechnet und dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

<sup>2</sup> Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds entscheidet die Mitgliederversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

## Art. 15 Weitere Fonds

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft kann einen Erneuerungsfonds äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Mitgliederversammlung im Rahmen von Art. 862 und Art. 863 OR beschlossen werden.
- <sup>2</sup> Die Ausgestaltung der Fonds wird von der Mitgliederversammlung beschlossen.

## Art. 16 Entschädigung der Organe

Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

## **ABFINDUNG VON AUSSCHIEDENDEN MITGLIEDERN**

## Art. 17

- <sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- <sup>2</sup> Anteile, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, sind entweder der Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt oder der Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten.
- <sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- <sup>4</sup> Der auszuzahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Mitgliederversammlung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.
- <sup>5</sup> In besonderen Fällen kann die Mitgliederversammlung beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile frühzeitig 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.

## **RECHNUNGSWESEN**

### **Art. 18**

<sup>1</sup> Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

<sup>2</sup> In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zu Gunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

<sup>3</sup> Das Geschäftsjahr dauert vom 01. Juli bis zum 30. Juni. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 30. Juni 2001.

<sup>4</sup> Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Kontrollstelle zu unterbreiten.

## **V. ORGANISATION**

### **ORGANE**

### **Art. 19**

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Mitgliederversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Kontrollstelle

## **MITGLIEDERVERSAMMLUNG**

### Art. 20 Kompetenzen

- <sup>1</sup> In die Kompetenz der Mitgliederversammlung fallen
  - a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
  - b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten/der Präsidentin 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) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
  - g) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die nicht ausdrücklich dem Vorstand oder der Kontrollstelle vorbehalten sind.

### Art. 21 Einberufung und Leitung

- <sup>1</sup> Die ordentliche Mitgliederversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Geschäftsjahres statt.
- <sup>2</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekanntzugeben.
- <sup>3</sup> Anträge der Mitglieder zu Händen der ordentlichen Mitgliederversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Versammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.
- <sup>4</sup> Bei ordentlichen Mitgliederversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Kontrollstelle 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufgelegt und den Mitgliedern spätestens 20 Tage vor der Mitgliederversammlung zugestellt.
- <sup>5</sup> Die Mitgliederversammlung wird vom Präsidenten/der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident/die Präsidentin in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden/eine Tagesvorsitzende.

## Art. 22

- <sup>1</sup> Ausserordentliche Mitgliederversammlungen können durch den Vorstand jederzeit einberufen werden.
- <sup>2</sup> Eine ausserordentliche Mitgliederversammlung muss zudem innert fünf Tagen einberufen werden, wenn mindestens drei Mitglieder dies unter Bekanntgabe der zu behandelnden Anträge schriftlich verlangen.
- <sup>3</sup> Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens fünf Tage vor dem Versammlungstag und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

## Art. 23 Stimmrecht

- <sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Mitgliederversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine(n) handlungsfähige(n) und in Hausgemeinschaft lebende(n) Familienangehörige(n) oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
- <sup>2</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

## Art. 24 Beschlüsse und Wahlen

- <sup>1</sup> Die Mitgliederversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Anwesenden geheime Durchführung verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
- <sup>2</sup> Die Mitgliederversammlung 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. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das von dem Vorsitzenden/der Vorsitzenden und von dem Protokollführenden/der Protokollführenden zu unterzeichnen ist.
- <sup>3</sup> Für Statutenänderungen, für Ausgaben der Genossenschaft im Betrage von über Fr. 50'000.--, für die Aufnahme von Darlehen und Hypotheken sowie für die Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Mitgliederversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.
- <sup>4</sup> Die Art. 889 und 914 Ziff. 11 OR bleiben vorbehalten.

## Art. 25

- <sup>1</sup> Über Geschäfte kann unter Vorbehalt von Abs. 2 nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.
- <sup>2</sup> Wenn und so lange alle Genossenschafter/Genossenschafterinnen in einer Versammlung anwesend sind, können sie, falls kein Widerspruch erhoben wird, Beschlüsse fassen, auch wenn die Vorschriften über die Einberufung und Traktandierung nicht eingehalten wurden.

## **VORSTAND**

### Art. 26 Wahl

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Das Präsidium wird von der Mitgliederversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- <sup>2</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf ein Jahr gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### Art. 27 Kompetenzen und Pflichten

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist für die Führung der laufenden Geschäfte der Genossenschaft zuständig. Er kann in eigener Kompetenz Ausgaben bis zum reglementarisch festgelegten Betrage für die Genossenschaft tätigen.
- <sup>2</sup> Der Vorstand hat die gesetzlichen Pflichten gemäss Art. 902 und 903 OR wahrzunehmen.
- <sup>3</sup> Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

### Art. 28 Beschlussfähigkeit

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

## Art. 29 Unterschriftsberechtigung

Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung mit der Einschränkung, dass nur Kollektivunterschrift zu Zweien erteilt werden darf.

## **KONTROLLSTELLE**

### Art. 230 Wahl

<sup>1</sup> Die Kontrollstelle besteht aus zwei fachkundigen Revisoren/Revisorinnen, die auf die Dauer von zwei Jahren von der Mitgliederversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

<sup>2</sup> Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt werden, sofern sie von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist.

### Art. 31 Rechte und Pflichten

<sup>1</sup> Die Kontrollstelle hat insbesondere zu prüfen, ob

- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
- b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
- c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind
- d) die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetz- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

<sup>2</sup> Die Kontrollstelle legt der Mitgliederversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.

<sup>3</sup> Der Kontrollstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

## **VI. VORSCHRIFTEN ÜBER VERMIETUNG UND VERKAUF DER LIEGENSCHAFTEN DER GENOSSENSCHAFT**

### **VERMIETUNG UND KÜNDIGUNG VON RÄUMLICHKEITEN**

#### Art. 32 Vermietung

- <sup>1</sup> Die Vermietung von Räumlichkeiten ist Aufgabe der Mitgliederversammlung.

#### Art. 33 Kündigung

- <sup>1</sup> Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und nur beim Vorliegen eines der in Abs. 2 oder Abs. 3 aufgeführten Kündigungsgründen gekündigt werden:

- <sup>2</sup> Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:

- a) wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiterhin verletzt, so dass der Genossenschaft oder den HausbewohnerInnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist (Art. 257 f Abs. 3 und 4 OR);
- b) Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257 d OR
- c) wichtige Gründe insbesondere im Sinne von Art. 266 g OR
- d) Scheidung und Auflösung einer eheähnlichen Gemeinschaft
- e) Tod des Mieters/ der Mieterin
- f) Konkurs (Art. 266 h OR)

- <sup>3</sup> Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind Verletzungen genossenschaftsrechtlicher Pflichten, insbesondere:

- a) unzulässige Untermiete
- b) wenn das Mitglied die Wohnung nicht vorwiegend selber bewohnt
- c) Verletzung von Art. 3 Abs. 2 der Statuten
- d) andere wichtige Gründe

## **MIETZINGSGESTALTUNG**

### Art. 34

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Räumlichkeiten werden im Rahmen des geltenden Mietrechtes von der Mitgliederversammlung festgelegt.

## **VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **AUFLÖSUNG UND LIQUIDATION**

#### Art. 35 Auflösungsbeschluss

<sup>1</sup> Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders für diesen Zweck einberufenen Mitgliederversammlung oder von Gesetzes wegen.

<sup>2</sup> Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

#### Art. 36 Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Mitgliederversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

#### Art. 37 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einer gemeinnützigen Organisation überwiesen.

**BEKANNTMACHUNGEN**

## Art. 38

- <sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich.
- <sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 23. Mai 2000 angenommen worden. Sie wurden an der ordentlichen Mitgliederversammlung vom 18. Oktober 2002 und an der ausserordentlichen Mitgliederversammlung vom 14.1.2003 revidiert.