



Statuten

Fassung 16. Mai 2013,
modifiziert an der GV vom 10. Juni 2014

Die Statuten wurden vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO geprüft. Sie entsprechen den Anforderungen für die Gemeinnützigkeit.

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mit gemeint.

Name und Sitz

1. Unter dem Namen «Wohnbaugenossenschaft Warmbächli» besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz und Gerichtsstand in Bern eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

Zweck

2. Die Genossenschaft Warmbächli bezweckt, ihren Mitgliedern Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung zu stellen durch:
 - a. Bereitstellung von Wohnraum in unterschiedlichen Wohnformen zur Ermöglichung von selbstbestimmtem, gemeinschaftlichem und kostengünstigem Wohnen für ihre Mitglieder;
 - b. Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Nutzung für Gewerbe und Kultur;
 - c. Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und der gegenseitigen Solidarität von Menschen mit Unterschieden z.B. nach Herkunft, Alter, sozialen Bedürfnissen und ökonomischen Möglichkeiten, sowie Förderung der gemeinsamen Nutzung von Infrastruktur;
 - d. Schaffung von umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft.
3. Die Genossenschaft Warmbächli setzt sich aus Mitgliedern zusammen, die im Eigentum der

Genossenschaft Warmbächli Wohnraum oder gewerblich und kulturell genutzten Raum belegen, sowie aus weiteren Mitgliedern.

4. Die Tätigkeit der Genossenschaft Warmbächli ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.

Allgemeine Grundsätze

5. Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Sie sind grundsätzlich unveräusserlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen erfordern die Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen an der Generalversammlung. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Bern.
6. Die Genossenschaft baut, unterhält und bewirtschaftet ihre Gebäude nachhaltig.
7. Mietraum und Zahl der Mieterinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Genossenschaft regelt ihre Vermietungsgrundsätze in einem Reglement. In der Regel erfolgt die Vermietung nur an Mitglieder.
8. Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügend Abschreibungen und Rücklagen werden eingerechnet. Beiträge zugunsten eines Solidaritätsfonds können erhoben werden (vgl. Art. 45).
9. Die Genossenschaft organisiert sich nach den Grundsätzen der Selbstverwaltung und der Mieterinnenmitsprache und schafft entsprechende Gremien. Es wird angestrebt, bei Entscheiden möglichst viele Meinungen zu berücksichtigen und erst

nach einer meinungsbildenden Diskussion einen Entscheid zu fällen. Die genauen Verfahren werden in einem Organisationsreglement festgehalten.

10. In allen Organen ist ein angemessenes Geschlechterverhältnis anzustreben.
11. Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.
12. Die Abänderung von Art. 2, 3, 4 und 12 dieser Statuten erfordert die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen.
13. Für die Abänderung oder Aufhebung der Regelungen von Art. 5, 52, 53, 56 - 60 und 13 bedarf es eines Beschlusses der Generalversammlung von vier Fünfteln der abgegebenen Stimmen, wobei mindestens 20% aller Genossenschafterinnen an der Generalversammlung vertreten sein müssen.

Mitgliedschaft

14. Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein in der Höhe von Fr. 200.- erwirbt und eine allfällige Eintrittsgebühr bezahlt hat. Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes, begründet jedoch keinen Anspruch.
15. Der Eintritt in die Genossenschaft ist jederzeit durch schriftliche Erklärung möglich. Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung der Genossenschaft, wobei eine Ablehnung des Aufnahmegesuches nicht zu begründen ist. Auf Begehren eines Mitglieds der Verwaltung bzw. der Betroffenen entscheidet die nächste Generalversammlung über die Aufnahme. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen.
16. Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.
17. Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen sowie den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und Gremien Folge zu leisten.
18. Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod resp. Auflösung. Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt schriftlich an die

Verwaltung und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres. Ist das Mitglied Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus; dabei gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

19. Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung 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. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - e. Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements;
 - f. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
 - g. Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR;
 - 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.
20. Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

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.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

21. Bei Tod, Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung u.a. gilt das Vermietungsreglement resp. die gesetzlichen Bestimmungen.

Generalversammlung

22. Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres abgehalten und wird von der Verwaltung einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen:

- a. auf Beschluss der Generalversammlung oder der Verwaltung;
- b. auf Antrag der Revisionsstelle oder eines Gremiums gemäss Organisationsreglement;
- c. auf Begehren eines Zehntels der Genossenschafterinnen, mindestens aber von dreien, wobei das Begehren von den betreffenden Mitgliedern unter Angabe und Begründung des gewünschten Verhandlungsgegenstandes eigenhändig unterzeichnet der Verwaltung einzureichen ist. In diesem Falle hat die Generalversammlung innert zweier Monate nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

23. Die Einladung zur Generalversammlung ist den Mitgliedern spätestens zehn Tage vorher zuzustellen. In der Einladung sind sämtliche Traktanden zu nennen.

24. An der Generalversammlung darf nur über Geschäfte beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt waren. Ausgenommen ist der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

25. Jede Genossenschafterin hat an der Generalversammlung eine Stimme. Jedes Mitglied kann, falls es schriftlich bevollmächtigt ist, maximal ein anderes Mitglied in der Generalversammlung vertreten. Juristische Personen als Mitglieder lassen sich an

der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Delegierte vertreten.

26. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei der Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung bzw. über die Erledigung von Rekursen gegen Entscheide der Verwaltung haben dessen Mitglieder kein Stimmrecht. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

27. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Die Verwaltung ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen.

28. 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. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

29. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde und die allfällig vom Gesetz vorgesehene Mindestanzahl von Anwesenden vertreten ist. Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Änderung der Statuten mit Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Art. 12 und 13 dieser Statuten sowie Art. 889 OR vorbehalten bleiben. Statutenänderungen müssen vorgängig dem Bundesamt für Wohnungswesen BW zur Stellungnahme / Genehmigung unterbreitet werden;
- b. die Wahl der Verwaltung, des Präsidiums und der Revisionsstelle;
- c. die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d. die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie die Entlastung der Verwaltung, sowie die Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Reinertrages;
- e. Beschlussfassung über die Aufnahme von Mitgliedern, deren Beitritt von der Verwaltung abgelehnt wurde, gemäss Art. 15 dieser Statuten;
- f. Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse durch die Verwaltung;
- g. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern,

welche bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an die Verwaltung eingereicht worden sind;

- h. Beschlussfassung über Mitgliederbeiträge
- i. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen oder von der Generalversammlung an die Verwaltung delegiert wurde;
- j. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.
- k. Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft gemäss Art. 56 und Art. 57 dieser Statuten.

Verwaltung

- 30. Die Verwaltung besteht aus 5–15 Mitgliedern. Spätestens ein Jahr nach Bezug der Räumlichkeiten muss mindestens die Hälfte der Verwaltung die Mieterschaft vertreten.
- 31. Die Verwaltung konstituiert sich selbst, das Präsidium wird von der GV gewählt. Alle ordentlichen Mitglieder der Verwaltung werden von der Generalversammlung auf ein Jahr gewählt und sind in der Regel für zehn Amtsperioden wählbar. Das Präsidium kann aus einer oder mehreren Personen bestehen.
- 32. Die Verwaltung kann Reglemente erlassen, soweit diese nicht der Genehmigung durch die Generalversammlung unterstehen. Öffentlich-rechtliche Subventionsvorschriften bleiben stets vorbehalten.
- 33. Die Verwaltung besorgt die Verwaltung und sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Sie kann eine Geschäftsstelle einsetzen.
- 34. Die Verwaltung setzt Arbeitsgruppen und Kommissionen ein und legt deren Aufgaben und Entschädigung fest. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.
- 35. Die Verwaltung versammelt sich, so oft die Geschäfte es erfordern. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist.
- 36. Die Verwaltung bezeichnet die Personen, welche je zu zweit zeichnungsberechtigt sind.
- 37. Die Mitglieder der Verwaltung können für ihre

Tätigkeit entschädigt werden. Details sind im Entschädigungsreglement geregelt. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Revisionsstelle

- 38. Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 39. Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 40. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
 - a. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - b. sämtliche Genossenschafterinnen zustimmen;
 - c. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
 - d. keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
- 41. Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz, den Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, als Prüfstelle für die Durchsicht der Jahresrechnung.
- 42. Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).
- 43. Die Revisionsstelle prüft die Rechnungs- und Geschäftsführung nach den gesetzlichen Vorschriften und unterbreitet der Verwaltung spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung Bericht und Antrag dazu.
- 44. Darüber hinaus kann die Revisionsstelle auch während des Geschäftsjahres ihrer Kontrolltätigkeit nachgehen. Sie ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit unverzüglich der Verwaltung zur Kenntnis zu bringen. Sie ist berechtigt, an den Sitzungen der Verwaltung teilzunehmen.

Solidaritätsfonds

45. Die Genossenschaft verfügt über einen Solidaritätsfonds, der durch Beiträge der Mieterinnen der Genossenschaft geäuftet wird. Eine Solidaritätskommission leitet den Fonds. Näheres regelt das Reglement des Fonds.

Finanzen und Rechnungswesen

46. Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel wie folgt:
- durch Mitgliederbeiträge,
 - durch Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder,
 - durch Mietzinse,
 - durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten,
 - durch Eintrittsgebühren,
 - durch den Betrieb einer Depositenkasse.

Details sind in einem Finanzierungsreglement festgehalten.

47. 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. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
48. Bei Erhalt von Baurechten oder finanziellen Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts sind deren Vorschriften zum Rechnungswesen zu beachten.
49. Für Mitglieder, die Mieterinnen sind, besteht die Pflicht zur Übernahme von Anteilkapital, dessen Höhe von der Verwaltung nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt und proportional zum Mietzins festgelegt wird.
50. Alle Mitglieder können mehr als einen Anteilschein zeichnen. Anteilscheine werden grundsätzlich nicht verzinst. Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für

langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

51. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.
52. Die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder erfolgt zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts. In begründeten Ausnahmefällen kann die Verwaltung beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurückbezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Anteilscheine, die nicht an ein Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig. In begründeten Ausnahmefällen kann die Verwaltung eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.
53. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, gewähren der Genossenschaft zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil in der Regel Darlehen, deren Höhe von der Verwaltung nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt. Das Darlehen wird proportional zum Mietzins festgelegt. Einzelheiten sind im Vermietungsreglement geregelt.
54. Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.
55. Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es besteht weder eine Nachschusspflicht noch eine persönliche Haftung des einzelnen Mitglieds.

Auflösung und Liquidation

56. Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

57. Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen.
58. Die Verwaltung besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.
59. Auflösung Baurecht und Heimfallklausel erfolgen gemäss Baurechtsvertrag.
60. Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird einem gemeinnützigen Wohnbauträger oder der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, zur Verfügung gestellt

Publikationen

61. Die von der Genossenschaft an die Mieterinnen ausgehenden internen Mitteilungen und Einladungen erfolgen schriftlich oder elektronisch. Mitteilungen an die externen Genossenschafterinnen erfolgen durch einfachen Brief oder durch E-Mail, jeweils an die letzte bekannte Adresse. Gesetzliche Vorschriften bleiben vorbehalten.
62. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Letzte Änderungen angenommen an der Generalversammlung vom 10. Juni 2014.

Das Gründungs-Co-Präsidium

Die Protokollführerin

Therese Wüthrich

Francesca Pettenati

Tobias Willimann