



# Statuten

# Inhaltsverzeichnis

## 1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma	4
Art. 2	Sitz	4

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3	Zweck und Mittel	4
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	7

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

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

## 4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital		
Art. 15	Genossenschaftsanteile	11
Art. 16	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	12
Art. 17	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	12
Haftung		
Art. 18	Haftung	12
Rechnungswesen		
Art. 19	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12
Art. 20	Reservefonds	13
Art. 21	Entschädigung der Organe	13

**5. Organisation**

Organe	
Art. 22 Überblick	14
Generalversammlung	
Art. 23 Befugnisse	14
Art. 24 Einberufung und Leitung	15
Art. 25 Stimmrecht	16
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen	16
Vorstand	
Art. 27 Wahl und Wählbarkeit	17
Art. 28 Aufgaben	17
Art. 29 Kompetenzdelegation	17
Art. 30 Vorstandssitzungen	18
Revisions- / Prüfstelle	
Art. 31 Wahl	18
Art. 32 Aufgaben	18
Geschäftsprüfungskommission (GPK)	
Art. 33 Wahl und Wählbarkeit	19
Art. 34 Aufgaben	19
<b>6. Schlussbestimmungen</b>	
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 35 Liquidation	20
Art. 36 Liquidationsüberschuss	20
Art. 37 Fusion	20
Bekanntmachungen	
Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan	21
Portrait	
Kurze Vorstellung der EBG Nidau	22

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau“ (nachfolgend Genossenschaft) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Nidau.

Sitz

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunde und preiswerte Wohnobjekte anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

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

Zweck

- 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, sowie 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 Finanzierungen durch die SBB Pensionskasse und anderen Geldinstituten gemäss der Richtlinie „Genossenschaftlicher Wohnungsbau“ sowie von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Bereitstellen von Wohnraum, der nach ökologischen (umweltfreundlich) und ökonomischen (wirtschaftlichen) Gesichtspunkten erschaffen wurde.

- g) Verwaltung und Vermietung von Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- <sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Gemeinnützigkeit
- <sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Beteiligungen und Mitgliedschaft

#### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

- <sup>1</sup> Mietraum und Zahl der Mieterinnen und Mieter sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Der Vorstand formuliert die Vermietungsgrundsätze in Vermietungsrichtlinien, welche der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen sind. Vermietungsrichtlinien
- <sup>2</sup> Bisherige Mieterinnen und Mieter, welche von einer Wohnung der Genossenschaft in eine andere Wohnung der Genossenschaft wechseln, insbesondere bei einem Wechsel in ein kleineres Objekt, können bevorzugt werden. Der Vorstand sorgt dafür, dass die Mieterinnen und Mieter über allfällige Auflagen staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.
- <sup>3</sup> 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. Mitgliedschaft/  
Kündigungsschutz
- <sup>4</sup> Die Genossenschaft vermietet 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. Mietzins

Werden die Wohnungen noch zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinse auch nach jenen Vorschriften.

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <sup>5</sup> Die Mitglieder im Sinne von Art. 7 sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.   | Residenzpflicht |
| <sup>6</sup> 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 insbesondere aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. | Untervermietung |
| <sup>7</sup> Die Vermietungsrichtlinien schreiben vor, ob bei Neuvermietungen entsprechend der Grösse der Wohnung eine Mindestzahl von Mieterinnen und Mietern erforderlich ist.   | Unterbelegung   |

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

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| <sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.                          | Ausrichtung                    |
| <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 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. | Unterhalt                      |
| <sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen  | Umbauten - und Ersatzneubauten |

Mieterinnen und Mieter zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

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

- <sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Verkaufsverbot
- <sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten. Ausnahmen
- <sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

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

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

- <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welcher gleichzeitig eine Wohnung vermietet werden kann und welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat sowie die nach Art. 15 Abs. 1 und 2 erforderlichen Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen übernimmt. Voraussetzungen
- <sup>2</sup> Pro Mietobjekt kann nur eine Person, die auch Genossenschafter ist, das Stimmrecht ausüben, wobei die Zahl der Mitglieder unbeschränkt ist.
- <sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht eine Ablehnung nicht zu begründen. Beitrittsgesuch/  
Vorstandsbeschluss
- <sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile sowie dem Pflichtdarlehen. Beginn
- <sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

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

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

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

### **Art. 9 Austritt**

- <sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieterin oder Mieter einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des  
Mietvertrags
- <sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen. Kündigungsfrist/  
Zeitpunkt
- <sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

### **Art. 10 Tod**

- <sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieterin oder Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der oder die im gleichen Haushalt lebende Ehepartnerin oder Ehepartner, eingetragene bzw. Lebenspartnerin oder eingetragener bzw. Lebenspartner - soweit sie oder er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des oder der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen oder deren Mietvertrag übernehmen. Die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner muss nachweisen, dass sie oder er Erbe des oder der Verstorbenen ist. Ehe- bzw.  
Lebenspartner
- <sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

### **Art. 11 Ausschluss**

- <sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: Gründe
- 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, selbst in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
  - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu gewerblichen Zwecken benutzt werden.
  - d) Missachtung einer Bestimmung der Statuten und Vermietungsrichtlinien 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 sowie im Falle einer gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
  - g) Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- <sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn ein Fall von Abs. 1 Bst. f) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die Kündigung des Mietvertrages unter Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung
- <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. Dem oder 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 oder der Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung ihre resp. seine Sicht selbst darzulegen oder darlegen zu lassen. Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss der  
aufschiebenden  
Wirkung
- <sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- <sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

**Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung der Ehepartnerin resp. dem Ehepartner oder eingetragenen Partnerin resp. Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen oder deren Einverständnis den Mietvertrag auf die Ehepartnerin oder den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile und des Pflichtdarlehens voraus (Art. 15 Abs. 1 und 2). Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen.

Eheschutz/  
Ehetrennung

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Bst. f) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss die Ehepartnerin oder der Ehepartner respektive die eingetragene Partnerin oder der eingetragene Partner, auf die oder den der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen übernehmen (Art. 15 Abs. 1 und 2).

Ehescheidung

<sup>3</sup> 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 oder der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-  
rechtliche  
Folgen

<sup>4</sup> Die vorstehenden Bestimmungen gelten sinngemäss für die Aufhebung des Zusammenlebens von eingetragenen Partnerinnen und Partner bzw. für die Aufhebung eingetragener Partnerschaften.

### **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 Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen. Verpfändung/  
Belastung
- <sup>2</sup> 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. Übertragung

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

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren. Treuepflicht
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben. Befolgungspflicht
- c) Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Teilnahmepflicht

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

### **Genossenschaftskapital**

#### **Art. 15 Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen**

- <sup>1</sup> Mitglieder der Genossenschaft haben einen einmaligen Anteilschein pro Wohnung in der Höhe von Fr. 500 zu übernehmen. Genossenschafts-  
anteil
- <sup>2</sup> Zudem ist ein Pflichtdarlehen gemäss besonderem Darlehensvertrag zu entrichten. Die Höhe des Pflichtdarlehens ist einkommensabhängig und wird anhand der Einkommen der Mieterschaft berechnet. Als Berechnungsgrundlage werden die Einkommen sämtlicher Mieterinnen und Mieter, die im Mietvertrag aufgeführt werden, herangezogen. Pflichtdarlehen
- <sup>3</sup> Für Genossenschaftsanteile werden Anteilscheine ausgegeben. Für das Pflichtdarlehen wird ein Pflichtdarlehensvertrag erstellt

**Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen**

Genossenschaftsanteile sowie Pflichtdarlehen werden Grundsatz nicht verzinst.

**Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben Grundsatz keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen.

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht für Genossenschaftsanteile bzw. Pflichtdarlehen, die nach Art. 10 und 12 von der Partnerin oder vom Partner übernommen werden. Ausnahmen

<sup>3</sup> Die Rückzahlung des Genossenschaftsanteilscheins erfolgt zum Nennwert (Fr. 500). Das Pflichtdarlehen wird zum einbezahlten Wert zurückbezahlt. Betrag

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt spätestens einen Monat nach der Heiz- und Nebenkostenabrechnung. Fälligkeit

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen und Pflichtdarlehen zu verrechnen. Verrechnung

**Haftung**

**Art. 18 Haftung**

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

**Rechnungswesen**

**Art. 19 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> 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 Grundsatz

Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

- <sup>2</sup> Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang
- a) Die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
  - b) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
  - c) Jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
  - d) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen.
- <sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung
- <sup>4</sup> Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

### **Art. 20 Reservefonds**

- <sup>1</sup> Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird, hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen. Grundsatz
- <sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet, unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR, über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. Höhe der Einlage
- <sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. Beanspruchung

### **Art. 21 Entschädigung der Organe**

- <sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet. Grundsätze
- <sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen, jene für die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission sinngemäss nach Abs. 1.
- <sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- <sup>4</sup> Der Vorstand legt Entschädigungen und Sitzungsgelder in "Entschädigungsrichtlinien" fest.
- <sup>5</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von

Tantiemen

<sup>6</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle, Geschäftsprüfungskommission und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

<sup>7</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisions- resp. Prüfstelle, Geschäftsprüfungskommission und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten und genehmigten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 22 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisions- resp. Prüfstelle,
- d) die Geschäftsprüfungskommission.

### Generalversammlung

#### Art. 23 Befugnisse

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

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, der Präsidentin oder des Präsidenten, der Revisions- resp. Prüfstelle und der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission.
- 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;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
  - j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
  - k) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
  - l) Beschlussfassung über Um- und Neubauten sowie über umfangreiche Projekte wie bspw. Sanierungsarbeiten und Aussengestaltung, sofern die Kosten den Betrag von CHF 400'000.- übersteigen.
  - m) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Abs. 2);
  - n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- <sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Abs. 1 Bst. m) 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.
- <sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Anträge auf  
Traktandierung

## **Art. 24 Einberufung und Leitung**

- <sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich grundsätzlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- <sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisions- resp. Prüfstelle, die Geschäftsprüfungskommission bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht

Ordentliche  
General-  
versammlung

Ausserordent-  
liche General-  
versammlung

Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

- <sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand 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 Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Einberufung
- <sup>4</sup> Die Generalversammlung wird von der Präsidentin resp. dem Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin oder einen Tagespräsidenten wählen. Leitung

#### **Art. 25 Stimmrecht**

- <sup>1</sup> Jedes Mitglied im Sinne von Art. 7 hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz
- <sup>2</sup> Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen. Vertretung
- <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

#### **Art. 26 Beschlüsse und Wahlen**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt die geheime Durchführung anzuordnen. Geheime Durchführung
- <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. Beschlussfassung
- <sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Qualifiziertes Mehr



Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

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

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das von der Vorsitzenden oder vom Vorsitzenden und von der Protokollführerin oder vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Protokoll

## Vorstand

### Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen und Genossenschaftern bestehen. Die Präsidentin oder der Präsident werden von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann eine Protokollführerin oder einen Protokollführer ernennen, die oder der nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

<sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

### Art. 28 Aufgaben

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

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

<sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und Zeichnungs-

die Art ihrer Zeichnung, wobei grundsätzlich nur berechtigung Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### **Art. 29 Kompetenzdelegation**

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Grundsatz
- <sup>2</sup> Der Vorstand erlässt eine Geschäftsordnung, welche die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Geschäftsordnung

### **Art. 30 Vorstandssitzungen**

- <sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin oder vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung
- <sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet die oder der Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung
- <sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss
- <sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist von der vorsitzenden Person und von der Protokollführerin oder vom Protokollführer zu unterzeichnen. Protokoll

### **Revisions- resp. Prüfstelle**

#### **Art. 31 Wahl**

Als Revisionsstelle ist eine zugelassene Revisorin resp. 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

Amts-dauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Art. 32 Aufgaben**

- <sup>1</sup> 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. Revision
- <sup>2</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Revisions-bericht

### **Geschäftsprüfungskommission (GPK)**

#### **Art. 33 Wahl und Wählbarkeit**

- <sup>1</sup> Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen und Genossenschaf-tern bestehen. Sie konstituiert sich selbst. Grundsatz
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Mitglieder des Vorstandes, der Kommissionen sowie der Revisionsstelle, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen und Personen, die im gleichen Haushalt leben wie die in diesem Absatz genannten Personen. Wählbarkeit
- <sup>3</sup> Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die Gesamtwahl der Geschäftsprüfungskommission findet nicht im selben Jahr wie die Wahl des Vorstandes statt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

#### **Art. 34 Aufgaben**

- <sup>1</sup> Die Geschäftsprüfungskommission hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben:
- a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung und des Vorstandes;
  - b) Überprüfung der Geschäftsführung auf Übereinstimmung mit Gesetz, Statuten, Leitbild, Reglementen etc.;
  - c) Erlass des "Handbuch der Geschäftsprüfungskommission", welches die detaillierten Aufgaben sowie deren Umfang festlegt und die

Berichterstattungspflicht regelt;

d) weitere punktuelle und thematische Überprüfungen gemäss dem "Handbuch der Geschäftsprüfungskommission".

<sup>2</sup> Die Geschäftsprüfungskommission hat umfassende Informations- und Einsichtsrechte.

<sup>3</sup> Die Erfüllung der Aufgaben nach Abs. 1 Buchst. a – d erfolgt einmal jährlich. Die Geschäftsprüfungskommission legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor und stellt Antrag auf Entlastung des Vorstandes.

<sup>4</sup> Die Geschäftsprüfungskommission teilt von ihr festgestellte organisatorische Mängel oder andere Unregelmässigkeiten dem Vorstand mit.

<sup>5</sup> Die Geschäftsprüfungskommission untersteht der Pflicht zur Verschwiegenheit.

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 35 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatorinnen oder Liquidatoren beauftragt. Durchführung

#### Art. 36 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet. Liquidationsüberschuss

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

#### Art. 37 Fusion

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

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Durchführung  
Er kann dazu jedoch vorgängig die General-  
versammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

## **Bekanntmachungen**

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

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

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Publikationen  
schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung  
vom 22.05.2014 angenommen worden.

Änderungen zu Beschlussfassung über Um- und Neubauten wurden am  
26.06.2019, Änderungen zur Geschäftsprüfungskommission wurden am  
28.11.2019 sowie am 24.06.2020 angenommen.

## Portrait EBG Nidau

Bilder © Google Maps 2014

### Nidau HOFMATTEN NORD 1912-1918

1. Bau-Etappe der EBG Nidau

72 Wohneinheiten

Mischung zwischen  
3-Zimmer-Wohnungen und  
Reihenhäuser  
2 4-Zimmer-Wohnungen  
+ einige eigene Parkplätze



### Nidau HOFMATTEN SÜD 1929

3. Bau-Etappe der EBG Nidau

31 Wohneinheiten  
28 Reihenhäuser  
davon  
20 grosse (4-Zimmer mit Mansarde)  
8 kleine (3-Zimmer mit Mansarde)  
3 Wohnungen (2- und 3- Zimmer)

Sitz der EBG Nidau  
Büro der Geschäftsstelle  
Genosaal  
Maleratelier



**Nidau GOTTHELFSTRASSE  
1965**

5. Bau-Etappe der EBG Nidau

40 Wohneinheiten

davon

14 3-Zimmer-Wohnungen

26 4-Zimmer-Wohnungen

+ einige Garagen und Parkplätze



**Biel RENNWEG  
1925**

2. Bau-Etappe der EBG Nidau

32 Wohneinheiten

Nur 3-Zimmer-Wohnungen  
alle mit Mansarde, Bastelraum  
und Garten

**Biel ORPUNDSTRASSE  
1947**

4. Bau-Etappe der EBG Nidau

24 Wohneinheiten



Nur 3-Zimmer-Wohnungen, die Hälfte der Wohnungen mit Mansarde  
+ einige eigene Parkplätze