

s t a t u t e n s T A T U T E N

Gemeinnützige
Wohngenossenschaft
Morgenstrasse 70
CH-3018 Bern

Tel.: 031 991 22 41
Fax: 031 991 25 86
wogenobe@email.ch
www.wogeno.ch



S T A T U T E N

WOGENO-STATUTEN

N A M E , Z W E C K U N D G R U N D S Ä T Z E

Name, Sitz

1.1. Die Genossenschaft WOGENO Bern hat ihren Sitz in Bern.

Zweck

1.2. Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen. Gewerberäume können erworben und erhalten werden als Teil von Wohnliegenschaften. Ebenso können Gewerbeliegenschaften erworben werden in der Absicht, diese ganz oder teilweise in Wohnraum um zu nutzen. Im Endausbau müssen die Liegenschaften mehr Wohn- als Gewerbefläche aufweisen. Die Bestimmungen der Statuten über Wohnraum gelten, soweit nichts Abweichendes bestimmt ist, sinngemäss auch für Gewerberaum.

Erläuterungen zu 1.2. Mit gemeinschaftlichen Wohnformen sind nicht nur Wohngemeinschaften zu verstehen. Sicher sollen die angestrebten Wohnformen sein, weil die Mieter/innen nicht mehr der Kündigungswillkür des/der Vermieters/in ausgesetzt sind.

Allgemeine Grundsätze

1.3. Die Mitglieder organisieren sich in Hausgemeinschaften als einfa-

che Gesellschaft oder als juristische Person. Diese mietet bei der Genossenschaft eine Liegenschaft, die sie gegenüber der Genossenschaft verantwortlich verwaltet.

Erläuterungen zu 1.3. Unter einer Liegenschaft wird eine wirtschaftliche und räumliche Einheit verstanden.

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

Erläuterungen zu 1.4. Das Spekulationsverbot gilt sowohl für den Erwerb und den Besitz als auch für die Veräusserung einer Liegenschaft. Das heisst auch, dass keine Luxusrenovierungen vorgenommen werden dürfen und dass sie als möglichst billiger Wohnraum den WOGENO-Mitgliedern erhalten bleibt. Als Spekulation wird der Erwerb und die Veräusserung einer Liegenschaft innert kurzer Zeit unter Erzielung eines unbegründbaren Gewinnes verstanden.

N A M E , Z W E C K U N D G R U N D S Ä T Z E

1.5. Jedes Mitglied hat gemäss freier Raumkapazität Anspruch auf angemessenen Wohnraum.

Erläuterungen zu 1.5. Jede Person hat grundsätzlich Anspruch auf ein Zimmer. Als Minimalbelegung pro Wohnung gilt: Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer. Bei besonderen Wohnformen gilt die Regelung: Mindestanzahl der Bewohner = $\frac{3}{4}$ der Zimmeranzahl.

Bei der Wohnungszuteilung sind Mitglieder anderer Wohnbaugenossenschaften den Mitgliedern der Wogeno Bern gleichgestellt, sofern die betreffende Genossenschaft dem „Schweizerischen Verband der Wogeno-Genossenschaften“ angeschlossen ist. Solche BewerberInnen müssen jedoch mit der Zuteilung einer Wohnung Mitglied der Wogeno Bern werden.

Ist die Wohnung resp. Liegenschaft unterbelegt, sollen entweder weitere Genossenschafter/innen aufgenommen werden, bis die Minimalbelegung erreicht ist, oder die Bewohner/innen müssen die Wohnung wechseln, sobald eine entsprechende Wohnung zur Verfügung steht. Über Ausnahmen - insbesondere kleine Zimmer, Arbeitsplätze, Gemeinschaftsräume - entscheidet die Hausgemeinschaft in Absprache mit dem WOGENO-Vorstand; ohne Einigung entscheidet letztinstanzlich die Generalversammlung.

1.6. Die Hausmietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet und von der Hausgemeinschaft als Ganzes entrichtet. Unterhalt, Abschreibungen, Rückstellungen und Solidaritätsbeiträge (Ausgleichsfonds) können eingerechnet werden (siehe Art. 5.6.).

Erläuterungen zu 1.6. Die Genossenschaft arbeitet darauf hin, dass die Mieten bei unterschiedlich hohen Kosten nach Massgabe der Wohnqualität angesetzt werden, d.h., dass ein interner Lastenausgleich vorgenommen werden kann zwischen den billigeren und teureren erworbenen Liegenschaften.

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

MITGLIEDSCHAFT

Mitglieder

2.1. Mitglieder der Genossenschaft können handlungsfähige, natürliche und juristische Personen werden, die nicht dem Genossenschaftszweck zuwider laufende Interessen vertreten. Über die Aufnahme entscheidet der Genossenschaftsvorstand. Gegen diesen Entscheid kann jede/r Genosschafter/in innert Monatsfrist nach der schriftlichen Mitteilung Einsprache an die GV erheben.

Die Aufnahme gilt als vollzogen, wenn das werdende Mitglied seinen Pflichtanteil bezahlt und keine Einsprache erfolgt ist.

2.2. Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.

Pflichten der Genosschafter/innen

2.3. Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

Genossenschaftsanteil

2.4. Jedes Mitglied muss mindestens einen auf seinen Namen lautenden Pflichtanteil von Fr. 3 000.- (dreitausend) übernehmen.

Mieter/innenanteil

2.5. Alle ein Genossenschaftsobjekt mietenden Mitglieder haben je einzeln für sich oder zusammen via die Hausgemeinschaft (siehe Ziffer 5.1. hinten) nach einem möglichst gerechten Schlüssel über die individuellen Pflichtanteile hinaus den zur Finanzierung der von ihnen bewohnten Liegenschaft erforderlichen Betrag durch sog. Bewohner/innen-Darlehen zu übernehmen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können vom Vorstand beschlossen werden.

Erläuterungen zu 2.5. Die Hausgemeinschaft hat in der Regel das erforderliche Eigenkapital für den Erwerb einer Liegenschaft innert einer vom Vorstand zu bestimmenden Frist selber aufzubringen. Zur Finanzierung dieses Kapitalbedarfs werden von der WOGENO Darlehen von den Bewohnern/innen aufgenommen. Diese Bewohner/innen-Darlehen sollen nach einem gerechten Schlüssel, der im Sinne der Selbstverwaltung von der Hausgemeinschaft bestimmt werden soll, aufgebracht werden. Es soll darauf geachtet werden, dass die Darlehensanteile der einzelnen Mitglieder möglichst gleichmässig ausfallen. Mit der möglichst gerechten und gleichmässigen Verteilung der Finanzlast soll das Übergewicht einzelner, finanzstarker Mitglieder verhindert werden. Andererseits soll die Hausgemeinschaft im Sinne der Selbstbestimmung frei bleiben, einen ihr angepassten Verteilschlüssel aufzustellen. Es soll auch nicht ausgeschlossen sein, dass ein/e Einzelne/r, der/die z.B. eine Erbschaft gemacht hat, grössere Beiträge zur Finanzierung trägt.

MITGLIEDSCHAFT

Der Pflichtanteil im Wert von Fr. 3 000.- zum Erwerb der Mitgliedschaft in der WOGENO wird nur auf Wunsch des Mitgliedes angerechnet.

Der Vorstand der WOGENO kann Spezialregelungen beschliessen für Übergangsfinanzierungen und für die Subventionierung einer Liegenschaft durch das Genossenschaftsvermögen. Der Vorstand orientiert die Generalversammlung über die Gesamtfinanzierung.

Austritt

2.6. Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- Austritt
- Ausschluss
- Tod

des/der Genossenschafters/in.

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

2.8. Ist das ausscheidende Mitglied Bewohner/in eines Genossenschaftsobjektes, so hat ihm die entsprechende Hausgemeinschaft unverzüglich das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen.

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

Ausschluss

2.10. Ein Mitglied kann von der Generalversammlung ausgeschlossen werden, wenn es trotz schriftlicher Mahnung seine statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen grob verletzt oder in schwerwiegender Weise die Genossenschaft schädigt oder gefährdet.

2.11. Ein ausgeschlossenes Mitglied kann gemäss OR 846 Abs. 3 den/die Richter/in anrufen. Eine solche Anrufung hat für die Kündigung des Mietverhältnisses keine aufschiebende Wirkung.

FINANZORDNUNG

Mittelbeschaffung

3.1. Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus:

- den Genossenschaftsanteilen (siehe Art.2.4.ff.)
- Darlehen mit oder ohne Grundpfand- verschreibung
- Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen
- allfälligen Betriebsüberschüssen
- Subventionen und anderen Beiträgen der öffentlichen Hand.

Zinsen

3.2. Aus einem abfälligen Reinertrag wird auf die Genossenschaftsanteile ein Zins ausgerichtet, der den Zinssatz für 1. Hypotheken der Berner Kantonalbank nicht überschreiten darf, jedoch max, 6%. Es wird ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR geäufnet.

3.3. Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann der Vorstand Darlehen vermitteln.

Haftung

3.4. Die persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.

Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen

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

3.6. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile ausscheidenden Mitglieder erfolgt ordentlicherweise innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung. Über Ausnahmen entscheidet der Vorstand. Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Generalversammlung berechtigt, die Rückzahlung höchstens 3 Jahre hinauszuschieben, wobei die Verzinsung in der Höhe des Sparheft-zinses der Berner Kantonalbank erfolgt.

FINANZORDNUNG

Bewohner/innen-Darlehen

3.7. Die Regelung der einzelnen Bewohner/innen-Darlehen wird Gegenstand eines zwischen der WOGENO und dem/der Darlehensgeber/in zu schliessenden Vertrages sein. Als minimaler Zinsfuss gilt der jeweilige Zins der Berner Kantonalbank für Sparheftzinsen.

Erläuterungen zu 3.7. Sämtliche Fragen des Darlehens zwischen der WOGENO und den einzelnen Darlehensgebern/innen, seien dies nun die einzelnen Mitglieder, sei dies die Hausgemeinschaft als Organisation (einfache Gesellschaft, Verein) werden in Einzelverträgen geregelt. So die Frage der Rückzahlungskonditionen bei Kündigung der Darlehen, Kündigungsmöglichkeiten, Höhe des Zinses usw. Die WOGENO stellt einen Musterdarlehensvertrag auf. Die Darlehen sollen verzinst werden, damit einerseits den verschiedenen grossen Einsätzen Rechnung getragen werden kann und um andererseits Anreize für Darlehen zu schaffen.

Verrechnungen von Forderungen

3.8. Die Genossenschaft ist berechtigt, eigene Forderungen gegenüber dem ausscheidenden Mitglied mit dessen Forderungen (Genossenschaftsanteile, Darlehen) zu verrechnen.

Erläuterungen zu 3.8. Die Bestimmung erlaubt der WOGENO beispielsweise, zur Sicherstellung von Mietzinsforderungen gegenüber verschwundenen Einzelmitgliedern, die Verrechnung zu erklären. Damit dieses Verrechnungsrecht auch ausgeübt werden kann, soll der Vorstand der Hausgemeinschaft ermächtigt sein, Forderungen gegenüber seinen Mitgliedern direkt der WOGENO abzutreten.

Geschäftsjahr

3.9. Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen.

S T R U K T U R

Die Organe

4.1. Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Revisionsstelle

Die Generalversammlung

4.2. Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jede/r Genossenschaftler/in berechtigt. Er/sie kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

a) Geschäfte

- Genehmigung der Protokolle der letzten Generalversammlung
- Abnahme des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz
- Entgegennahme des Berichtes der internen Kontrollstelle und der Revisionsstelle sowie Entlastung des Vorstandes
- Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
- Wahl des Vorstandes, der internen Kontrollstelle und der Revisionsstelle
- Bewilligung von Personal
- Behandlung von Einsprachen über Aufnahme oder Nichtaufnahme von Genossenschaftlern/ihnen (siehe Art.2.1.)
- Ausschluss von Genossenschaftlern/innen

- Beschluss über die Verzögerung der Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen ausscheidender Mitglieder (siehe Art. 3.5.ff.)
- Bewilligung von finanziellen Mitteln für Arbeitsgruppen

b) Liegenschaften

- Erstellen allgemeiner Richtlinien für den Kauf von Liegenschaften
- Stellungnahme zu Liegenschaftskäufen und Umbauten. Die Stellungnahme hat unter Vorbehalt des nächsten Absatzes konsultativen Charakter.
- Beschluss über Umbauten, die 30% der Kaufsumme überschreiten sowie Beschlüsse über Neubauten
- Verkauf von Liegenschaften
- Ratifizieren von Hausmietverträgen
- Beschluss über die Umnutzung von Wohnraum in Gewerberaum. Dieser Beschluss bedarf der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Genossenschaftler/innen.

c) Allgemeines

- Beschluss über Anträge, die dem Vorstand bis spätestens einen Monat vor der Generalversammlung eingereicht wurden
- Änderungen und Ergänzungen der Statuten sowie Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- Erlass von Ausführungsbestimmungen der Statuten
- Genehmigung der Standard- bzw. Modellverträge (Darlehen, Statuten usw.)

STRUKTUR

Erläuterungen zu 4.2. Ein/e Genossenschafter/in kann nur eine/n weitere/n Genossenschafter/in vertreten, wobei eine schriftliche Vollmacht vorliegen muss (siehe OR Art. 886 V).

Abstimmung

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

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

Einladung

4.5. Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen. Der/die Genossenschafter/in ist verpflichtet, Adressänderungen schriftlich mitzuteilen.

4.6. Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

- wenn sie von der Kontrollstelle, der Revisionsstelle oder dem Vorstand verlangt wird

- wenn sie von einem zehnten Teil der Mitglieder oder mindestens 50 Mitgliedern schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.

Vorstand

4.7. Der Vorstand besteht aus wenigstens drei Mitgliedern. Dem Gemeinwesen kann das Recht eingeräumt werden, eine/n Vertreter/in in den Vorstand abzuordnen, sofern es an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist.

4.8. Der Vorstand ist zuständig für den Kauf von Liegenschaften und für alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz oder Statuten anderen Organen vorbehalten sind. Ausserdem ist der Vorstand für die Einstellung von Personal zuständig.

4.9. Der Vorstand konstituiert sich selbst und regelt die Zeichnungsberechtigung seiner Mitglieder. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst.

S T R U K T U R

Kontrollstelle

4.10. Es besteht eine Revisionsstelle und eine interne Kontrollstelle (Geschäftsprüfungskommission GPK).

Extern

4.11. Die Revisionsstelle hat die Pflicht, das Rechnungswesen nach den gesetzlichen Vorschriften zu prüfen.

4.12. Stellt sie Unregelmässigkeiten fest, so trifft sie von sich aus die ihr nach Gesetz und Statuten geeignet erscheinenden Massnahmen und informiert die Generalversammlung.

4.13. Im übrigen stehen der Revisionsstelle die in Art. 907-909 OR umschriebenen Pflichten und Rechte zu.

Intern

4.14. Die interne Kontrollstelle (GPK) besteht aus mindestens 3 Genossenschaftlern/innen. Sie kontrolliert die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten und des Reglements sowie der Beschlüsse der GV und legt darüber Bericht ab.

4.15. Den Mitgliedern der Genossenschaftsorgane dürfen keine Tantiemen ausgerichtet werden.

D I E H A U S G E M E I N S C H A F T

Hausgemeinschaft

5.1. Die Hausgemeinschaft umfasst alle Genossenschafter/innen und Bewohner/innen einer Liegenschaft. In grossen Liegenschaften kann pro Treppenhaus oder nach anderen Kriterien die Hausgemeinschaft gebildet werden.

Erläuterungen zu 5.1. Untermieter/innen sind für befristete Zeit «Mieter/innen» der Wohnung oder des Zimmers eines/r Wohnungsmieters/in.

5.2. Die Hausgemeinschaft organisiert sich als einfache Gesellschaft oder als juristische Person. Diese ist nach demokratischen Grundsätzen organisiert und regelt je nach der juristischen Form die Verantwortlichkeit.

Pflichten

5.3. Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich:

- schriftliche Statuten zu führen
- die Wohnungsmietverträge der WOGENO zu verwenden
- eine offene Buchhaltung zu führen und jährlich dem WOGENO-Vorstand einzureichen
- gegenüber der Genossenschaft WOGENO eine/n Vertreter/in und eine/n Kassier/in zu bezeichnen
- die Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten
- die notwendigen Bewohner/innen Darlehen zu akquirieren und Ausschau auf Ersatz für ausscheidende Darlehensgeber/innen zu halten.

Erläuterungen zu 5.2. und 5.3. Wenn möglich sollten sich die Hausgemeinschaften als Vereine organisieren und die Musterstatuten der WOGENO übernehmen. Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern und wird von der Vereinsversammlung gewählt. Der Vorstand konstituiert sich selbst, bezeichnet aber gegenüber der WOGENO eine/n Vertreter/in und eine/n Kassier/in.

Wird eine andere Gemeinschaftsform gewählt, müssen diese zwingenden Bestimmungen sinngemäss übernommen werden. Zur Wahrung der Interessen der WOGENO sind die Statuten der Hausgemeinschaft dem Vorstand der WOGENO zur Genehmigung vorzulegen.

Selbstverwaltung

5.4. Die Genossenschaft überlässt die Liegenschaft den Hausgemeinschaften in Selbstverwaltung.

Erläuterungen zu 5.4. Die Entscheidungskompetenz liegt so weit als möglich bei der Hausgemeinschaft.

Hausmietvertrag

5.5. Die Genossenschaft schliesst mit der Hausgemeinschaft einen Hausmietvertrag ab. Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn die Hausgemeinschaft trotz schriftlicher Mahnung ihren statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt.

D I E H A U S G E M E I N S C H A F T

Mietzins

5.6. Der Mietzins setzt sich - vorbehaltlich der zwingenden gesetzlichen Vorschriften - wie folgt zusammen:

- Zins der I. und II. Hypothek
- Amortisation der Hypotheken
- Darlehens- und Eigenkapitalzins
- Rückstellungen in den Liegenschaftsfonds (Erneuerungsfonds)
- Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds
- zusätzlich höchstens 4% vom Total der oben erwähnten Beträge zur Deckung der Verwaltungskosten der WOGENO. Dieser Prozentsatz kann ausnahmsweise während der Zeit, in der eine Liegenschaft nicht oder nur teilweise im Sinne von Art. 5.4 oben selbstverwaltet wird, durch Vorstandsbeschluss auf höchstens 5.5% erhöht werden. Der anzuwendende Prozentsatz darf einzig der Deckung der Mehrkosten dienen. Änderungen von Prozentsätzen sind der nächsten Generalversammlung zur Kenntnis zu bringen.
- weitere Abschreibungen

Ausschreibung

5.7. Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich, freiwerdende Wohnungen und Zimmer auszuschreiben.

Erläuterungen zu 5.7. Die Ausschreibung hat sofort nach der Kündigung zu erfolgen.

Wohnungszuteilung

5.8. Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und Hausgemeinschaft. Dabei sind folgende gleichwertigen Kriterien massgebend:

- Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft
- Anzahl Kinder
- persönliche finanzielle Verhältnisse
- Dauer der Mitgliedschaft
- Dringlichkeit des Wohnungswechsels

Erläuterungen zu 5.8. Bei der Wohnungszuteilung sollen in erster Linie die Bewohner/innen, in zweiter Linie die Initianten/innen berücksichtigt werden, unter der Bedingung, dass diese der WOGENO baldmöglichst beitreten, und in dritter Linie die übrigen Genossenschafter/innen gemäss Kriterienliste der Statuten. Bewohner/innen sind die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der betreffenden Liegenschaft wohnenden Leute. Initianten/innen sind die Mitglieder einer geschlossenen Gruppe, die für ihre eigenen Wohnbedürfnisse gemeinsam nach käuflichen Häusern sucht und dabei auf die betreffende Liegenschaft gestossen ist. Bewohnern/innen, die nicht der WOGENO beitreten wollen, wird vom Vorstand gekündigt. Er gewährt ihnen von sich aus eine Erstreckung des Mietverhältnisses, mindestens in dem Umfang, den sie durch das Mietgericht mit guten Chancen erhalten könnten.

Eine freiwerdende Wohnung wird unter Beizug eines/r Vertreters/in des Vorstandes von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei darf kein/e Anwärter/in zum vornherein ausgeschlossen werden. Ist dies nicht gewährleistet oder können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht einigen, entscheidet der WOGENO-Vorstand.

D I E H A U S G E M E I N S C H A F T

Untermietverträge

5.9. Die Hausgemeinschaft schliesst mit den Hausbewohnern/innen Wohnungsmietverträge ab. Alle erwachsenen Bewohner/innen sind zum Beitritt in die Genossenschaft und damit – im Sinne von Ziffer 2.5. vorne - zur Finanzierung der Wohnungen verpflichtet, wobei der Genossenschaftsanteil nur auf Wunsch des Mitgliedes angerechnet wird. Über Ausnahmen entscheidet der WOGENO-Vorstand.

Erläuterungen zu 5.9. Mieter/in der Liegenschaft ist die Hausgemeinschaft. Die einzelnen Wohnungs- bzw. Zimmermieter/innen gelten gegenüber der WOGENO als Untermieter/innen.

Wohnungsmietzins

5.10. Der Mietzins setzt sich zusammen aus dem Hausmietzins (siehe Art. 1.6./5.6.), Unterhalts- und Verwaltungskosten. Der Genossenschaftsvorstand kann bei der Mietzinsgestaltung beratend beigezogen werden.

Erläuterungen zu 5.10. Die Hausgemeinschaft hat zusätzlich zum Mietzins wie - er im Standard-Hausmietvertrag definiert ist weitere Beiträge in die eigene Hauskasse einzubezahlen, damit unter anderem die folgenden Kosten gedeckt werden können: Gebäude- und Haftpflichtversicherung; Gebühren für Wasser, Abwasser und Abfuhr; Heizkosten; Kleinunterhalt (hauseigener Reservefonds) (siehe Art. 5.12.).

5.11. Die Berechnung der einzelnen Wohnungszinsen kann nach solidarischen Prinzipien erfolgen

Unterhaltungspflicht

5.12. Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich gegenüber der Genossenschaft, das gemietete Objekt im Rahmen der Selbstverwaltung zu unterhalten und die notwendigen Unterhaltsarbeiten vorzunehmen (siehe Art. 5.13.). Zu diesem Zweck muss die Hausgemeinschaft einen Anteil der einzelnen Wohnungsmieten zurückstellen (siehe Art. 5.10.).

Erläuterungen zu 5.12. Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, das Haus im Sinne der Werterhaltung zu unterhalten. Vorhaben, die zu einer Wertsteigerung führen, sind grundsätzlich in Zusammenarbeit zwischen der Hausgemeinschaft und der WOGENO zu bearbeiten (siehe Art. 5.13.).

Unterhalt.

5.13. Sind noch keine Rückstellungen in der erforderlichen Höhe vorhanden, oder übersteigen die Unterhaltskosten den Betrag von drei Jahresmietzinsen und/oder ist eine Baubewilligung notwendig, so muss das Vorhaben durch den WOGENO-Vorstand geprüft und von der Generalversammlung bewilligt werden. Die Generalversammlung muss die erforderlichen Mittel aus dem Renovations- oder Liegenschaftsfonds der Genossenschaft bis zur Höhe des einbezahlten Betrages zur Verfügung stellen. Darüber hinaus kann die GV die erforderlichen Mittel vorschliessen.

SUBSIDIÄRES RECHT UND SCHIEDSGERICHT

Schiedsgericht

6.1. Für sämtliche zivilrechtlichen Streitigkeiten genossenschaftlicher Art zwischen der Genossenschaft und einzelnen Mitgliedern - oder deren Organen unter sich - gilt ausschliesslich ein nach den Regeln des Konkordates über die Schiedsgerichtsbarkeit gebildetes Schiedsgericht als zuständig, welches endgültig entscheidet.

Das Schiedsgericht wird ausdrücklich ermächtigt, seine Entscheidung auf Recht und Billigkeit zu stützen. Die Streitparteien sollen als ihre/n Parteischieds-

richter/in Vertrauensleute ernennen, die sich in Fragen der Selbstverwaltung auskennen.

Im Übrigen gilt das Konkordat über die Schiedsgerichtsbarkeit (siehe Anhang zur bernischen Zivilprozessordnung).

Subsidiäres Recht

6.2. Für alle hier nicht geregelten Fragen finden die Art. 828 ff des schweizerischen Obligationenrechts Anwendung.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Statutenänderungen

7.1. Änderungen und Ergänzungen der Statuten können durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn 3/4 der Anwesenden dafür stimmen (vorbehalten Art. 889 Abs. 1 OR).

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

7.3. Die Art. 1.3. bis 1.6., 6.3. bis 6.4. und 6.6. können durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem 4/5 aller Genossenschaftler/innen zustimmen.

Auflösung

7.4. Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion kann nur mit Zustimmung von mindestens 4/5 aller Genossenschaftler/innen beschlossen werden.

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

7.6. Ein allfälliger Überschuss wird der Stadt Bern für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Mitteilungen, Publikationsorgan

7.7. Mitteilungen an die Genossenschaftler/innen erfolgen schriftlich. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die Präsidentin: sig. S. Vögeli-Gygax

Der Sekretär: sig. G. Ketterer

Gründung: Bern, 23; August 1984

Änderungen:

Art. 5.6. GV Bern, 26. April 1989

Art. 4.2.6. GV Bern, 20. Juni 1990

Art. 1.2. GV Bern, 29. Nov. 1991

Art. 5.6. GV Bern, 26. Juni 1995

Art. 1.5., 2., 5.8. GV Bern, 16. Juni 1997

Art. 4.1, 4.2a, 4.6, 4.10, 4.11, 4.13 GV Bern, 2. Juni 2008

Art. 1.1 GV Bern, 18. Mai 2009

Die Gründer:

sig. Alfred Dätwyler

sig. Günther Ketterer

sig. Ueli Haldimann

sig. Bernhard Eggen

sig. Kurt Hörler

sig. Martin Vogel

sig. Manfred Leibundgut

Der Vorstand heute:

sig Günther Ketterer

sig. Martin Kloter

sig. Susanne Vögeli-Gygax

Bern, November 2010