

# FAB-A

—

**Genossenschaft**

# STATUTEN

# GENOSSENSCHAFT FAB-A

## I. NAME UND SITZ

### ART. 1

Unter dem Namen Genossenschaft FAB-A besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz und Gerichtsstand in Biel/Bienne eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

## II. ZWECK

### ART. 2

Die Genossenschaft bezweckt ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltige, autofreie Liegenschaften zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.

Zur Verfolgung dieses Zwecks schafft sie energieeffizienten, preiswerten und gemeinschaftlichen Wohn- und Gewerberaum für ihre Mitglieder. Dieser wird nur an Mitglieder vermietet, welche sich vertraglich verpflichten, während der Mietdauer weder Eigentum an Motorfahrzeugen zu halten noch solche zu besitzen. Begründete Ausnahmen hierzu werden in einem Vermietungsreglement geregelt.

Die Genossenschaft sucht ihren Zweck dadurch zu erreichen, dass sie geeignetes Bauland im Baurecht oder im Eigentum der Genossenschaft beschafft.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig.



## Genossenschaft

### III. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

#### ART. 3

Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Diese sind grundsätzlich unveräusserlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich längerfristig nicht mehr in Übereinstimmung mit den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen erfordern die 3/4-Mehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Vorbehalten bleiben vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen.

#### ART. 4

Die Genossenschaft verwaltet sich selbst und die Verwaltung erarbeitet dazu ein Organisationsreglement, welches der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen ist.

#### ART. 5

Mietraum und Zahl der Mieterinnen und Mieter sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Verwaltung formuliert die Vermietungsgrundsätze in einem Vermietungsreglement, welches der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen ist.

#### ART. 6

Der Ankauf von Grundstücken, Baurechten und Liegenschaften darf nur erfolgen, wenn die Finanzierung gesichert ist.

#### ART. 7

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

#### ART. 8

Die Abänderung von Art. 2, 3 und 10 dieser Statuten erfordert die 3/4-Mehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

### IV. MITGLIEDSCHAFT

#### ART. 9

Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein in der Höhe von Fr. 2'000.- erwirbt sowie die Eintrittsgebühr von Fr. 200.- entrichtet. Der



## Genossenschaft

Anteilschein dient als Ausweis der Mitgliedschaft. Die Anteilscheine werden nicht verzinst. Die Eintrittsgebühr wird weder verzinst noch zurück erstattet.

### ART. 10

Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft sowie der Verzicht auf ein Motorfahrzeug gemäss Art. 2 Abs. 2 sind Voraussetzungen für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes.

### ART. 11

Der Eintritt in die Genossenschaft ist jederzeit durch schriftliches Beitrittsgesuch möglich. Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung der Genossenschaft mit einfachem Mehr. Eine allfällige Ablehnung des Aufnahmegesuches ist nicht zu begründen. Auf Begehren dreier Mitglieder der Verwaltung entscheidet die nächste Generalversammlung über die Aufnahme. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen.

### ART. 12

Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.

### ART. 13

Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen sowie den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und der Kommissionen Folge zu leisten..

### ART. 14

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod resp. Auflösung. Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt schriftlich an die Verwaltung und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist auf Ende eines Geschäftsjahres. Ist das Mitglied Mieterin oder Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus; dabei gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

### ART. 15

Ein Mitglied kann jederzeit durch eine 2/3-Mehrheit der 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.



## 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 Wohnungswechsels bei Unterbelegung.
- e. Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements, insbesondere die Bestimmungen in Bezug auf die Autofreiheit, Unterbelegung, Untermiete und Wochenaufenthalt.
- f. Ablehnung eines zumutbaren Wohnungswechselangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g. Bei Scheidung oder Trennung sowie im Falle gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- h. Verletzung des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 15 Abs. 1 Buchstabe g) vorliegt, 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. Dem/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 der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/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. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

### ART. 16

Bei Tod können die Erben oder einer unter mehreren Erben auf schriftliches Beitrittsgesuch an Stelle des verstorbenen Genossenschafters oder Genossenschafterin treten. Das Aufnahmegesuch wird nach Art. 11 der Statuten von der Verwaltung geprüft.

### ART. 17

Bei Verlust der Mitgliedschaft gemäss Art. 14 und Art. 15 kann die Verwaltung eine Auslösungssumme verlangen. Diese setzt sich zusammen aus den Kosten, die durch den Ausschluss entstanden sind und einem Anteil der Verwaltungskosten nach Aufwand im laufenden Geschäftsjahr. Vorbehalten bleibt Art. 842 Abs. 2 und 3 des OR.



## Genossenschaft

### V. GENERALVERSAMMLUNG

#### ART. 18

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

- a. auf Beschluss der Generalversammlung oder der Verwaltung
- b. auf Antrag der Revisionsstelle, der Liquidatoren oder einer Kommission gemäss Organisationsreglement
- c. auf Begehren eines Zehntels der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, mindestens aber von drei Mitgliedern, wenn die Genossenschaft weniger als 30 Mitglieder zählt, wobei das Begehren von den betreffenden Mitgliedern unter Angabe und Begründung des gewünschten Verhandlungsgegenstandes eigenhändig unterzeichnet der Verwaltung einzureichen ist. In diesem Falle ist zur Generalversammlung innert zweier Monate nach Eingang des Begehrens einzuladen.

#### ART. 19

Die Einladung zur Generalversammlung ist den Mitgliedern spätestens dreissig Tage vor dem Versammlungstag zuzustellen. In der Einladung sind sämtliche Traktanden zu nennen. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens vier Monate zum Voraus bekannt zu geben.

#### ART. 20

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.

#### ART. 21

Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter 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 Person vertreten.

#### ART. 22

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht anderes vorsehen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Bestimmung des Mehrs nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende oder der Vorsitzende durch Stichentscheid.



## Genossenschaft

### ART. 23

Bei der Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung bzw. über die Erledigung von Rekursen gegen Entscheide der Verwaltung haben dessen Mitglieder kein Stimmrecht. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mehrheitlich beschlossen wird.

### ART. 24

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde und sofern nicht das Gesetz eine bestimmte Mindestanzahl von Anwesenden verlangt. Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a. Festsetzung und Änderung der Statuten mit 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Art. 8 dieser Statuten sowie Art. 889 OR vorbehalten bleiben;
- b. die Wahl der Verwaltung und der Revisionsstelle;
- c. die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung;
- d. die Abnahme der Betriebsrechnung, der Bilanz und die Entlastung der Verwaltung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Reinertrages;
- e. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, welche bis spätestens 20 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an die Verwaltung eingereicht worden sind;
- f. Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse durch die Verwaltung;
- g. die Genehmigung von Organisations- und Vermietungsreglementen. Die Generalversammlung kann bestimmen, dass weitere Reglemente ihrer Genehmigung unterstellt werden;
- h. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind;
- i. Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft gemäss Art. 46 und Art. 47 dieser Statuten.

## VI. VERWALTUNG

### ART. 25

Die Verwaltung besteht maximal aus sieben Mitgliedern.



## Genossenschaft

### ART. 26

Die Verwaltung konstituiert sich selbst. Alle Mitglieder der Verwaltung werden von der Generalversammlung auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

### ART. 27

Die Verwaltung kann Reglemente erlassen, soweit diese nicht der Genehmigung durch die Generalversammlung unterstehen. Öffentlichrechtliche Subventionsvorschriften bleiben stets vorbehalten.

### ART. 28

Die Verwaltung besorgt sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Sie kann eine Geschäftsstelle einsetzen.

### ART. 29

Die Verwaltung setzt Kommissionen ein und legt deren Aufgaben fest. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

### ART. 30

Die Verwaltung versammelt sich, sooft die Geschäfte es erfordern. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Sofern kein Mitglied der Verwaltung die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Mitglieder der Verwaltung mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefassete Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

### ART. 31

Die Verwaltung bezeichnet die Personen, welche je zu zweit zeichnungsberechtigt sind.

### ART. 32

Die Mitglieder der Verwaltung erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung. Diese wird im Organisationsreglement festgelegt.

## VII. REVISIONSSTELLE

### ART. 33

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:



## Genossenschaft

1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
2. sämtliche Genossenschafterinnen und Genossenschafter zustimmen; und
3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat und
4. keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jede Genossenschafterin und jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen.

### ART. 34

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## VIII. FINANZEN UND RECHNUNGSWESEN

### ART. 35

Die Genossenschaft beschafft sich Mittel:

- durch Eintrittsgebühren der Mitglieder
- durch Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder
- durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten
- Mietzinseinnahmen
- Baurechtszinsen
- Verkaufserlösen
- Darlehen und Subventionen
- und weiteren Erlösen z.B. Gönner und Gönnerinnen

### ART. 36

Bei Erhalt von Baurechten oder finanziellen Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts sind deren Vorschriften zum Rechnungswesen zu beachten.

### ART. 37

Die finanziellen Pflichten der Genossenschaftsmitglieder sind:

- a. die Übernahme eines Anteilscheines pro Mitglied.



## Genossenschaft

- b. Mitglieder, die gleichzeitig Mieter oder Mieterinnen sind werden verpflichtet, mindestens 10 zusätzliche Anteilscheine zu zeichnen. Sie können zur Gewährung von Darlehen verpflichtet werden. Der Umfang der Darlehen und des zusätzlichen Pflichtanteils beträgt maximal 20 Prozent der Erstellungskosten des gemieteten Raumes.
- c. Finanziell beteiligte Körperschaften können frühestens ein Jahr seit Bezug der Gebäude unter
- d. Ankündigungsfrist von 12 Monaten die ganze oder teilweise Rückzahlung ihrer Finanzbeteiligung mittels Übernahme ihrer Anteilscheine durch die Mieterinnen oder Mieter verlangen.

### ART. 38

Die Darlehen werden verzinst. Der Zinssatz darf den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht überschreiten. Vorbehalten bleibt Art. 859 Abs. 3 des OR. Die Darlehen haben eine Mindestlaufzeit von 2 Jahren. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

### ART. 39

Darlehen und Pflichtanteile von Mieterinnen und Mieter können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement. Die Rückzahlung von Anteilen und Darlehen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

### ART. 40

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung der Verwaltung.

### ART. 41

Anteilscheine werden ausgeschiedenen Mitgliedern höchstens im Betrag der erfolgten Einlage zurückbezahlt. Die Höhe der Rückzahlung berechnet sich auf Grund des bilanzmässigen Reinvermögens im Zeitpunkt des Ausscheidens mit Ausschluss der Reserven. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf die Verwaltung mit der Rückzahlung bis spätestens drei Jahre nach dem Ausscheiden zuwarten.

### ART. 42

In besonderen Fällen kann die Verwaltung beschliessen, dass ein Darlehen vorzeitig, jedoch frühestens nach erfolgter Wohnungsabgabe, zurückbezahlt wird. Diese Ausnahmeregelung kann insbesondere gewährt werden, wenn der Darlehensbetrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer



## Genossenschaft

anderen Wohnbaugenossenschaft zu zeichnen, oder wenn die Darlehensgebende oder der Darlehensgeber nachweislich in angespannten finanziellen Verhältnissen lebt. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.

### ART. 43

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

### ART. 44

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die Nachschusspflicht und die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder sind ausgeschlossen.

### ART. 45

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. 662 – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

## IX. AUFLÖSUNG, LIQUIDATION, FUSION

### ART. 46

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

### ART. 47

Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die 3/4-Mehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

### ART. 48

Die Verwaltung besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

### ART. 49

Ergibt sich nach der Deckung der Passiven und der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile (höchs-



## Genossenschaft

tens zum Nominalwert) ein Überschuss, so ist dieser Überschuss einer Institution mit gleichem oder ähnlichem Charakter für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

## X. PUBLIKATIONEN

### ART. 50

Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

### ART. 51

Die von der Genossenschaft an die Mieterinnen und Mieter ausgehenden internen Mitteilungen und Einladungen erfolgen schriftlich oder durch Abgabe eines Zirkulars. Mitteilungen an die externen Genossenschafterinnen und Genossenschafter erfolgen durch einfachen Brief oder – bei deren Einverständnis – durch E-Mail, jeweils an die letzte bekannte Adresse.

### ART. 52

Die Mitteilung gilt als erfolgt, wenn sie an die letzte, der Genossenschaft bekannte Adresse des Mitglieds ergangen ist.

## XI. GENEHMIGUNGSVORBEHALT DES BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN (BWO)

### ART. 53

Solange dies aufgrund erhaltener Fördermittel notwendig ist, müssen Statuten vor einer Änderung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung vorgelegt werden.

## XII. VOLLZUG

### ART. 54

Die Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 24. August 2010 genehmigt und an der Generalversammlung vom 30. April 2012 letztmals abgeändert worden.