

*J. H. A.*

**STATUTEN**

der

**Baugenossenschaft Wohnwerk Futura**

mit Sitz in Thun

## Statuten der Baugenossenschaft Wohnwerk Futura

### I. Name, Sitz, Zweck, Dauer

#### Art. 1

Unter dem Namen „Baugenossenschaft Wohnwerk Futura“ besteht mit Sitz in Thun auf unbestimmte Dauer eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft gemäss Art. 828 ff OR.

#### Art. 2

Zweck der Genossenschaft ist die Beschaffung, Erhaltung und Vermietung von guten, preiswerten Wohnungen in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder gemäss den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Nachhaltigkeit.

Sie sucht diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch:

- a) Kauf von geeignetem Bauland oder Erwerb von Baurechten
- b) Bau oder Erwerb von soliden, zweckmässigen Wohnhäusern
- c) Übernahme von juristischen Personen, welche sich in die vorerwähnte Zielsetzung integrieren lassen.

Die Genossenschaft kann alle Geschäfte tätigen, welche mit dem vorgenannten Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen oder ihn zu fördern geeignet erscheinen.

### II. Allgemeine Grundsätze

#### Art. 3

Die Baugenossenschaft Wohnwerk Futura besteht als „Handwerker- und Unternehmerge-nossenschaft“ grundsätzlich aus natürlichen und juristischen Personen, welche am Bau und Unterhalt der Überbauungen beteiligt sind. Ausnahmen sind zulässig. Im Übrigen ist die Genossenschaft gemeinnützig sowie politisch und konfessionell neutral.

#### Art. 3a

Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

Die Liegenschaften und Wohnungen sind grundsätzlich unverkäuflich.

Der Verkauf einzelner Objekte ist nur ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von drei Vierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkauf erfolgt zu den in Art. 44 Abs. 1 festgelegten Bedingungen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung eines Baurechtes an überbauten Grundstücken.

#### Art. 4

Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Dabei sind ein guter Unterhalt, genügende Abschreibungen und Rücklagen einzurechnen. Ebenso dürfen allfällige Solidaritätsbeiträge einbezogen werden.

Für die Vermietung der mit Unterstützung von Bund, Kanton und Gemeinden erstellten Wohnungen sind die jeweils anwendbaren Subventionsvorschriften massgebend.

Die Anwendung allfälliger strengerer Bestimmungen, die in einem anderen Artikel der Statuten enthalten sind, bleibt vorbehalten.

#### Art. 5

Die Bestimmungen von Abschnitt II (Allgemeine Grundsätze) können nur durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem vier Fünftel aller Genossenschafter zustimmen.

### III. Genossenschaftskapital und Finanzierung

#### Art. 6

Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:

- a) Den Anteilscheinen
- b) Allfälligen Betriebsüberschüssen
- c) Darlehen mit oder ohne hypothekarischer Sicherung
- d) Beiträgen, Geschenken, Legaten und dergleichen

Niemand darf mehr als einen Drittel des gesamten Genossenschaftskapitals auf sich vereinigen.

Anteilscheine, Zertifikate und Einzahlungsbestätigungen (zusammenfassend „Urkunden“) lauten auf den Namen des Berechtigten. Sie sind Beweisurkunden und keine Wertpapiere. Die Übertragung von Anteilscheinen und aller damit zusammenhängenden Nebenrechte erfolgt durch schriftliche Abtretungserklärung und Rückgabe der betreffenden Urkunden an die Genossenschaft.

Die Übertragung, Verpfändung oder sonstige Belastung von Anteilscheinen bedarf immer der Zustimmung der Verwaltung (vgl. auch Art. 12). Ohne die Zustimmung der Verwaltung sind Anteilscheine, inkl. Nebenrechte, nicht übertragbar und nicht belastbar.

#### Art. 7

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der einbezahlten Anteilscheine. Es ist in der Höhe unbeschränkt. Im Einzelnen gilt folgendes: Es bestehen Anteilscheine von CHF 1'000.00. Die Verwaltung kann die Ausgabe von Zertifikaten über mehrere Anteilscheine beschliessen.

## Art. 8

Die Genossenschaft beabsichtigt keine Gewinne, doch darf das Genossenschaftskapital nach Massgabe von Art. 859 Abs. 3 OR verzinst werden.

## IV. Mitgliedschaft

### Art. 9

Mitglieder der Genossenschaft können werden:

- a) Natürliche, handlungsfähige Personen oder juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, welche beim Bau und Unterhalt der Überbauungen der Genossenschaft Leistungen erbringen und/oder Material liefern. Börsenkotierte Gesellschaften werden nicht aufgenommen;
- b) Andere Personen, welche sich für das Wohl der Genossenschaft in besonderem Masse verdient gemacht haben.

Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

### Art. 10

Die Aufnahme in die Genossenschaft kann jederzeit durch schriftliche Bewerbung oder vertragliche Vereinbarung erfolgen. Über die Aufnahme entscheidet die Verwaltung. Eine Verweigerung muss nicht begründet werden.

### Art. 11

Jedes Mitglied hat mindestens Anteilscheine von CHF 50'000.00 zu übernehmen.

Die Verwaltung kann in begründeten Ausnahmefällen bei Personen, welche sich für das Wohl der Genossenschaft in besonderem Masse verdient gemacht haben, eine tiefere Summe (mindestens CHF 10'000.00) festsetzen.

Die Zeichnung weiterer Anteilscheine ist fakultativ und kann unter Vorbehalt von Art. 6 Abs. 3 in beliebiger Anzahl geschehen.

### Art. 12

Der Erwerber von Anteilscheinen zufolge Übertragung hat sich bei der Verwaltung schriftlich um die Mitgliedschaft zu bewerben. Die Übertragung unterliegt der Zustimmung der Verwaltung. Eine Verweigerung muss nicht begründet werden.

### Art. 13

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a. die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren,
- b. die vorgeschriebenen Einzahlungen zu leisten,
- c. den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

#### Art. 14

Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet allein das Genossenschaftsvermögen.

#### Art. 15

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

- a. Austritt gemäss Art. 16
- b. Ableben des Genossenschafters gemäss Art. 17
- c. Ausschluss gemäss Art. 18

#### Art. 16

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Schluss eines Geschäftsjahres erfolgen.

#### Art. 17

Bei Ableben des Genossenschafters kann die Mitgliedschaft auf schriftliches Gesuch hin mit Zustimmung der Verwaltung auf einen Erben oder eine Erbengemeinschaft übertragen werden. Eine Erbengemeinschaft hat einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Die Ablehnung der Übertragung durch die Verwaltung muss nicht begründet werden.

#### Art. 18

Wenn ein Mitglied trotz Mahnung seiner Verpflichtung gegenüber der Genossenschaft nicht nachkommt oder sonst deren Interessen zuwider handelt, kann es ausgeschlossen werden. Über den Ausschluss entscheidet die Verwaltung.

Genossenschaftler, die an die Börse gehen oder von einer börsenkotierten Gesellschaft übernommen werden, werden von der Verwaltung zwingend aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

#### Art. 19

Der abgewiesene Bewerber (Art. 10, 12, 17) sowie das ausgeschlossene Mitglied (Art. 18) kann innert 30 Tagen nach Zustellung des Beschlusses der Verwaltung schriftlich an die nächste Generalversammlung rekurrieren. Er (es) hat das Recht, seinen Rekurs an der Generalversammlung persönlich zu begründen oder durch einen anderen Genossenschaftler begründen zu lassen.

Die Generalversammlung entscheidet endgültig über Abweisungen. Dem Ausgeschlossenen steht innerhalb von drei Monaten die Anrufung des Richters offen.

Während des Rekursverfahrens kann der abgewiesene Bewerber bzw. das ausgeschlossene Mitglied keine Mitgliedschaftsrechte ausüben.

## Art. 20

Die ausscheidenden Mitglieder bzw. deren Erben haben Anspruch auf Rückzahlung ihrer Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert, mit Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nominalwert.

Die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen ausscheidender Mitglieder erfolgt (zuzüglich pro rata Verzinsung) innert Monatsfrist nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung.

Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen eines im Sinne von Art. 16 hiervor austretenden Mitglieds bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Die Verzinsung erfolgt gleich wie bei den nicht gekündigten Anteilen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr allfällig gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Forderung auf Rückzahlung der Anteilscheine zu verrechnen.

## V. Organe

### Art. 21

Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Die Verwaltung
- c) Die Revisionsstelle, sofern nicht zulässigerweise auf eine solche verzichtet wird.

### A. Die Generalversammlung

#### Art. 22

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

- a) Abnahme des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz.  
Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle sowie Entlastung des Vorstandes.
- b) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages und die Höhe der Verzinsung auf dem Genossenschaftskapital.
- c) Genehmigung des Protokolls der Generalversammlung aufgrund des Berichtes der Protokollkommission.
- d) Wahl der Mitglieder der Verwaltung und ihres Präsidenten sowie der Revisionsstelle.
- e) Endgültiger Entscheid über Rekurse abgewiesener Mitgliedschafts-Bewerber.
- f) Beschlussfassung über den Erwerb von Liegenschaften und Baurechten, sofern der Kaufpreis CHF 2'000'000.00 oder der jährliche Baurechtszins CHF 100'000.00 übersteigt.
- g) Beschlussfassung über die Ausführung von Neubau-Projekten.
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften und Wohnungen.
- i) Beschlussfassung über Anträge, die der Verwaltung bis spätestens 31. Januar schriftlich eingereicht worden sind.

- j) Änderungen und Ergänzungen der Statuten.
- k) Auflösung und Fusion der Genossenschaft, Wahl der Liquidatoren, Genehmigungen der Liquidationsrechnung.

Die Protokollkommission besteht aus denjenigen Mitgliedern, welche durch die jährliche Generalversammlung als Stimmzähler gewählt worden sind. Sie ist zuständig für die Abnahme des Protokolls der Generalversammlung und erstattet darüber der Verwaltung zuhanden der nächsten Generalversammlung schriftlichen Bericht.

#### Art. 23

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich spätestens bis Ende Juni statt.

Die schriftliche Einladung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung an die der Verwaltung bekannte Adresse zu erfolgen, unter gleichzeitiger Bekanntgabe der Traktanden und Zustellung von Jahresbericht, Betriebsrechnung, Bilanz und Bericht der Revisionsstelle. Bei Abänderungen der Statuten ist auch der wesentliche Inhalt der vorgesehenen Änderungen bekanntzugeben.

#### Art. 24

Einladungen zu einer ausserordentlichen Generalversammlung haben spätestens 14 Tage vorher zu erfolgen, unter Bekanntgabe der Traktanden und bei Statutenänderungen des wesentlichen Inhaltes.

Sie findet statt:

- a) wenn sie von der Verwaltung oder der Revisionsstelle beschlossen wird;
- b) wenn sie vom zehnten Teil aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändige Unterzeichnung des Begehrens unter Angabe des Verhandlungsgegenstands verlangt wird; die Einberufung hat innert vier Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen;
- c) wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.

#### Art. 25

Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jeder Genossschafter berechtigt. Ein Genossschafter kann sich durch einen anderen Genossschafter oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossschafter vertreten.

#### Art. 26

Die Generalversammlung fasst die Beschlüsse und vollzieht die Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen.

Jeder Genossschafter hat nur eine Stimme, ungeachtet der Zahl seiner Anteilscheine.

Bei der Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

#### Art. 27

Die Generalversammlung beschliesst und wählt in offener Abstimmung, sofern nicht ein Zehntel der anwesenden Mitglieder deren geheime Durchführung verlangt.

#### Art. 28

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der Präsident der Verwaltung oder in dessen Verhinderung der Vizepräsident. Die Generalversammlung kann auch einen Tagespräsidenten bezeichnen.

#### Art. 29

Über die Verhandlungen, Beschlüsse und Wahlen ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer unterzeichnet ist.

### **B. Die Verwaltung**

#### Art. 30

Die Verwaltung besteht aus wenigstens fünf Mitgliedern.

Die Amtsdauer der von der Generalversammlung gewählten Verwaltungsmitglieder beträgt drei Jahre. Sie sind wieder wählbar. Müssen während einer Amtsdauer Ersatzwahlen vorgenommen werden, so gelten die betreffenden Wahlen für den Rest der laufenden Amtsdauer.

Der Verwaltung dürfen während längstens einer Amtsdauer zwei im Betrieb eines Genossenschafters tätige Personen angehören.

Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Protokollführer und Kassier braucht nicht Genossenschaftler zu sein.

Jedes Mitglied darf nur eine Funktion ausüben. Wer in dienstlicher Beziehung zur Genossenschaft steht, kann nicht Mitglied der Verwaltung sein.

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend ist. Bei Stimmgleichheit steht dem Präsidenten der Stichentscheid zu.

#### Art. 31

Die Verwaltung ist zuständig für alle Verwaltungsgeschäfte, die nicht durch das Gesetz oder die Statuten anderen Organen vorbehalten sind.

Sie ist berechtigt, je nach Bedarf auch andere Mitglieder der Genossenschaft in Kommissionen zu berufen und den Rat von Fachleuten einzuholen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sein müssen.



#### Art. 32

Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft nach aussen und bestimmt diejenigen Personen, welche zu zweien kollektiv zeichnungsberechtigt sind.

#### Art. 33

Die Verwaltung ist befugt, die Geschäftsführung einem oder mehreren ihrer Mitglieder oder auch Drittpersonen zu übertragen und entsprechende Anstellungsverträge abzuschliessen.

#### Art. 34

Über alle Sitzungen der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen, das vom Präsidenten und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

#### Art. 35

Den Verwaltungsratsmitgliedern dürfen keine Tantiemen ausgerichtet werden. Sie erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung.

#### Art. 36

Den Mitgliedern der Verwaltung, der Revisionsstelle und der Kommissionen ist es untersagt, Geschenke von Genossenschaffern, Unternehmern und Lieferanten entgegenzunehmen.

### C. Die Revisionsstelle

#### Art. 37

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.

Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
  - b) sämtliche Genossenschaffter zustimmen; und
  - c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.
- Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschaffter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen.

Eine ordentliche Revision der Jahresrechnung durch eine Revisionsstelle können verlangen:

- a) 10 Prozent der Genossenschaffter;
- b) Genossenschaffter, die zusammen mindestens 10 Prozent des Anteilscheinkapitals vertreten;
- c) Genossenschaffter, die einer persönlichen Haftung oder einer Nachschusspflicht unterliegen.

## Art. 38

Die Amtsdauer beträgt ein Jahr. Die Revisionsstelle ist wieder wählbar.

Die Revisionsstelle muss der Generalversammlung beiwohnen. Die Mitglieder der Revisionsstelle erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung.

Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## VI. Jahresrechnung, Gewinnverteilung

### Art. 39

Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr. Je auf Ende eines Geschäftsjahres werden die Rechnung und die Bilanz erstellt.

### Art. 40

Die Verwaltung der Genossenschaft hat nach kaufmännischen Grundsätzen und gemäss den gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu erfolgen.

### Art. 41

Aus dem Jahresertragnis sind vorerst alle Unkosten zu decken, einschliesslich der Kosten für Reparaturen und Unterhalt der Gebäude und Anlagen, die Passivzinsen, Steuern und Abgaben sowie die notwendigen Abschreibungen vorzunehmen bzw. das Amortisationskonto und der Erneuerungsfonds zu äufnen. Dem Reservefonds ist im Sinne von Art. 860 OR eine Zuwendung von mindestens einem Zwanzigstel des Reinertrages zu machen, bis dieser mindestens einen Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht.

### Art. 42

<sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen worden sind. (Grundsatz).

<sup>2</sup> 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 in der Höhe von 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

<sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des auf die Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

## VII. Bekanntmachung

### Art. 43

Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes bestimmt, schriftlich, mit elektronischer Post oder durch Zirkular.

## VIII. Auflösung

### Art. 44

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

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

<sup>3</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von **wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger** übereignet.

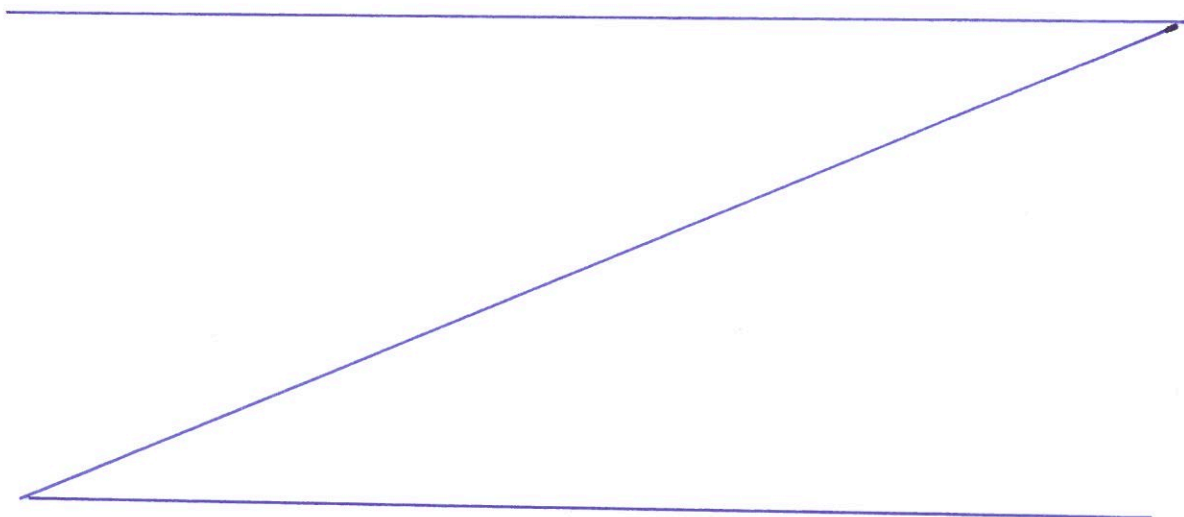
<sup>4</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

## IX. Statutenänderung

### Art. 45

<sup>1</sup> Zur rechtsgültigen Annahme von Statutenänderungen ist die Zustimmung von zwei Dritteln der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen erforderlich. Vorbehalten bleiben Art. 889 Abs. 1 OR sowie die Art. 3 bis 5 dieser Statuten

<sup>2</sup> Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.



X. Obligationenrecht  
Art. 46

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

XI. Genehmigung  
Art. 47

Die vorliegenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 07. Juni 2019 verabschiedet und genehmigt.

\*\*\*\*\*

Die vorliegenden Statuten wurden an der ordentlichen Generalversammlung am 14. August 2024 genehmigt und ersetzen die Statuten vom 07. Juni 2019.

Thun, den 14. August 2024

Die Vorsitzende:



Marianne Brigitte Dummermuth Lehmann