



STATUTEN

Wohnbaugenossenschaft Hasliberg

Name Sitz, Zweck und Mitgliedschaft

1. Name und Sitz

Unter dem Namen Wohnbaugenossenschaft Hasliberg besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt. Sitz der Genossenschaft ist Hasliberg.

2. Zweck

- a. Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und auf politischer und konfessionell neutraler Basis ihren Mitgliedern dauernd preisgünstigen und generationengerechten Wohnraum zu verschaffen. Die Genossenschaft kann dafür Grundstücke und Rechte an solchen erwerben und veräussern, Häuser und Wohnungen erstellen, kaufen, verwalten und vermieten.
- b. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- c. Die Genossenschaft fördert genossenschaftliche Aktivitäten in ihren Siedlungen und das Zusammenleben im Sinne gemeinsamer und gesamtgesellschaftlicher Mitverantwortung und gegenseitiger Solidarität.

3. Mitgliedschaft

- a. Die Mitgliedschaft kann von jeder natürlichen oder juristischen Person, sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts erworben werden, welche die vorliegenden Statuten anerkennt und mindestens einen Anteilschein zu CHF 500.00 zeichnet und liberiert.
- b. Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Verwaltungsbeschlusses. Die Verwaltung beschliesst über die Aufnahme nach vollständiger Einzahlung des erforderlichen Anteilscheinkapitals. Gegen den Entscheid der Verwaltung steht dem oder den Abgelehnten das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu.
- c. Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod der natürlichen Person bzw. Austritt, Ausschluss oder Auflösung bei juristischen Personen.
- d. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

- e. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur brieflich und unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Schluss eines Kalenderjahrs erfolgen. Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- f. Ein Mitglied kann jederzeit durch die Verwaltung aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
 - 1) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
 - 2) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz [oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt] zu haben;
 - 3) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
 - 4) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
 - 5) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - 6) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
 - 7) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
 - 8) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach 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 nächste 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 Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

- g. Erben eines Genossenschafters können mit Zustimmung der Verwaltung in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt die Verwaltung diesen Eintritt ab, ist die Anrufung der Generalversammlung vorbehalten.

Finanzielle Bestimmungen

4. Genossenschaftskapital

- a. Es werden Anteilscheine, lautend auf den Nennwert von je CHF 500.00 (fünfhundert Schweizer Franken) ausgegeben. Die Zahl der Anteilscheine, welche ein Genossenschafter besitzen darf, ist unbeschränkt.
- b. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Verwaltung in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
- c. Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe aller gezeichneten Anteilscheine.
- d. Die Verwaltung kann jederzeit durch Ausgabe neuer Anteilscheine das Genossenschaftskapital erhöhen.
- e. Die gezeichneten Beträge sind nach Beschluss der Verwaltung zu liberieren. Liberierte Beträge werden verzinst gemäss Ziff. 9.
- f. Genossenschafter und Drittpersonen können der Genossenschaft Darlehen zur Verfügung stellen. Der Zinssatz wird durch die Verwaltung festgelegt.

5. Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit oder Nachschusspflicht des einzelnen Genossenschafers ist ausgeschlossen.

6. Fonds

- a. Die jährliche Zuweisung an die Reserven hat so lange zu erfolgen, bis der Reservefonds mindestens einen Fünftel des Genossenschaftskapitals ausmacht.
- b. Soweit der Reservefonds die Hälfte des Genossenschaftskapitals nicht übersteigt, darf der Reservefonds nur zur Deckung von Verlusten oder zu Massnahmen verwendet werden, die im Sinne von Art. 860 OR geeignet sind, in Zeiten schlechten Geschäftsganges die Erreichung des Genossenschaftszweckes sicherzustellen.

7. Gewinnreserven

- a. Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.
- b. Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.
- c. Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

8. Rücklagen und Wertberichtigungen

- a. Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.
- b. Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.
- c. Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.
- d. Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.
- e. Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

9. Verzinsung der Anteilscheine

- a. Die liberierten Anteilscheine der Genossenschaft sind verzinst. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung und im Rahmen der statutarischen Grundsätze festgesetzt.
- b. Die Verzinsung des Genossenschaftskapitals beginnt bei Einzahlung im 1. Semester am folgenden 1. Juli und bei Einzahlung im 2. Semester am 1. Januar des folgenden Jahres.
- c. 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.

10. Entschädigung der Organe

- a. Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft haben Anspruch auf angemessene Entschädigung und Spesenersatz gemäss dem von der Generalversammlung erlassenen Honorar- und Spesenreglement. Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen sind ausgeschlossen.
- b. Die Höhe der Entschädigung an die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft wird durch die Verwaltung im Reglement festgelegt. Dieses ist durch die Generalversammlung zu genehmigen.

11. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

- a. Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden ihnen die Genossenschaftsanteile, sofern sie einbezahlt worden sind, zurückbezahlt. Vorbehalten sind Kündigungen von Anteilscheinen, welche im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohneigentum liberiert wurden. Solche Anteilscheine sind nicht rückzahlbar. Hingegen können Pflichtbeteiligungen von Wohnungseigentümern im Rahmen eines Kaufvertrages auf den künftigen Eigentümer übertragen werden.
- b. Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitgliedes fällig. Der Genossenschaft steht für allfällige Gegenforderungen irgendwelcher Art das Recht aus Verrechnung zu.
- c. Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidende Mitglieder geltenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.
- d. Hat das Mitglied von der Genossenschaft oder dessen Erbe oder auch dessen Vermächtnisnehmer für seinen gewöhnlichen Aufenthalt Räumlichkeiten gemietet oder erworben, und befindet das Mitglied bez. dessen Erbe oder Vermächtnisnehmer sich weiterhin im Besitz der entsprechenden Wohnung, setzt der Austritt den Auszug aus diesen Räumlichkeiten voraus.
- e. Die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

12. Rechnungswesen

- a. Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts (Art. 957 bis 960e OR), weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.
- b. Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- c. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2018.
- d. Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen und 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung mit dem Revisionsstellenbericht im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Überdies werden Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung den Genossenschaftern auf ihren Wunsch zur Einsicht zugestellt.

Organisation

13. Die Organe der Genossenschaft sind:

- (i) die Generalversammlung
- (ii) die Verwaltung
- (iii) die Revisionsstelle

14. Die Befugnisse der Generalversammlung

- a. In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
 - 1) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten, des Vizepräsidenten und der Revisionsstelle;
 - 2) die Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung;
 - 3) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung;
 - 4) die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
 - 5) die Entlastung der Verwaltung;
 - 6) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse und Nichtaufnahmen (Ziff. 3 lit. b und f);
 - 7) die Abberufung der Verwaltung und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hiervon;
 - 8) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet;
 - 9) die Annahme und Abänderung der Statuten;
 - 10) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind;
 - 11) die Genehmigung des Entschädigungsreglements.
- b. Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie bis spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung der Verwaltung schriftlich eingereicht werden und traktandiert sind. Verspätet eingereichte Anträge sind der übernächsten Generalversammlung zu unterbreiten.
- c. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.
- d. Die Generalversammlung muss einberufen werden, wenn wenigstens der zehnte Teil der Genossenschafter oder, bei Genossenschaften von weniger als 30 Mitgliedern, mindestens drei Genossenschafter die Einberufung verlangen.
- e. Die Einberufung erfolgt brieflich durch die Verwaltung mindestens 30 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.
- f. Bei vorgeschlagener Abänderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Abänderung und bei Rechnungsablage eine Abschrift von Bilanz und Erfolgsrechnung beizulegen.

15. Stimmrecht

- a. Jeder Genossenschafter hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- b. Bei Ausübung des Stimmrechtes kann sich ein Genossenschafter durch einen anderen Genossenschafter oder durch einen Familienangehörigen vertreten lassen. Kein Bevollmächtigter kann mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

16. Beschlussfähigkeit

- a. Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist, und nur in Bezug auf traktandierte Geschäfte. Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt schriftlich mindestens 30 Tage vor der Abhaltung unter Mitteilung der Verhandlungsgeschäfte.
- b. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit einfachem Mehr. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt.
- c. Für die Auflösung der Genossenschaft bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter. Für die Abänderung der Statuten ist die Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Im Übrigen bleibt Art. 889 OR vorbehalten.

17. Wahlen und Abstimmungen

Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

18. Verwaltung

- a. Die Verwaltung besteht aus drei bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit der Mitglieder der Verwaltung sind Genossenschafter.
- b. Die Verwaltungsmitglieder werden auf vier Jahre gewählt und sind zweimal wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

19. Beschlussfähigkeit der Verwaltung

- a. Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- b. Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Verwaltungsmitgliedern unterzeichnet sind.

20. Befugnisse der Verwaltung

- a. Der Verwaltung stehen alle Rechten und Pflichten zu, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.
- b. Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben nach besten Kräften zu fördern. Er hat die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung zu überwachen und sich über die Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

- c. Die Verwaltung ist für die Führung der Protokolle über Generalversammlungen und Verwaltungssitzungen, für die Führung der erforderlichen Geschäftsbücher, für die Aufstellung der Jahresbilanz nach gesetzlichen Vorschriften, für deren Überweisung an die Kontrollstelle und für die Vornahme der vorgeschriebenen Anzeigen an das Handelsregisteramt verantwortlich.
- d. Die Verwaltung kann aus seiner Mitte Delegationen und Ausschüsse bestellen. Er kann sich ein Geschäftsreglement geben. Ein solches Geschäftsreglement bedarf der Zustimmung der Generalversammlung.
- e. Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Er wählt Mitglieder und Präsidenten der Kommissionen. Er setzt ihre Amtsdauer fest und umschreibt ihre Aufgaben und Kompetenzen.
- f. Die Verwaltung wählt die Hauswarte und allfällige Sonderbeauftragte.

21. Die Revisionsstelle

Wahl und Konstituierung

- a. Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.
- b. Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:
 - 1) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
 - 2) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;
 - 3) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
 - 4) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
- c. Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

Aufgaben

- a. Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- b. Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).
- c. Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

22. Unterschriftsberechtigung

- a. Alle Mitglieder der Verwaltung haben Kollektivunterschrift zu zweien.
- b. Die Verwaltung ist überdies befugt, Beauftragten der Genossenschaft die Unterschriftsberechtigung zu erteilen.

23. Geschäftsführung

- a. Der Verwaltung obliegt die Geschäftsführung. Sie verwaltet das Eigentum der Genossenschaft und regelt die Vermietung der Wohnungen.
- b. Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Zweige derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

Schlussbestimmungen

24. Auflösung und Liquidation

- a. Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zwecke einberufenen Generalversammlung erfolgen.
- b. Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteilscheine zum Nennwert verbleibt, wird zum Zwecke finanzieller Unterstützung eines anderen Trägers des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.
- c. Die Liquidation besorgt die Verwaltung gemäss Art. 913 OR.

25. Bekanntmachungen

- a. Die von der Genossenschaft ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen an die Genossenschafter entweder durch gewöhnlichen Brief oder E-Mail, erforderlichenfalls durch eingeschriebenen Brief.
- b. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

26. Statutenänderungen

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der qualifizierten Mehrheit gemäss Ziff. 16 lit c.

27. Genehmigungsvorbehalt

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen.

Diese Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 31. August 2019 einstimmig angenommen worden.

Hasliberg, 31. August 2019

Die Präsidentin der Verwaltung:

.....
Anna Katharina Nägeli-Hänseler