

# Statuten

## Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde

### Firma und Sitz

---

#### Art. 1 Firma, Sitz und Dauer

1 Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Sonnhalde“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz in Worb.

2 Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

### Zweck

---

#### Art. 2 Zweck

1 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihrer Mitglieder die Beschaffung von preisgünstigen Wohnungen und den Bau und Erwerb von Wohnhäusern oder Wohnungen.

2 Es wird die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur angestrebt. Die Genossenschaft baut, unterhält und bewirtschaftet ihre Gebäude nachhaltig. Sie fördert die soziale Durchmischung und gemeinschaftliche Einrichtungen.

3 Die Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig und schliesst jede spekulative Absicht aus. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

4 Die Genossenschaft kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser bauen, erwerben, verwalten oder vermieten und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen. Auch der Verkauf von Grundstücken oder Teilen davon ist ihr erlaubt.

#### Art. 3 Spekulationsverbot

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte im Sinne des WFG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

# Mitgliedschaft

---

## Art. 4 Grundsatz, Anteilscheine

1 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.

2 Jedes Mitglied hat mindestens einen Genossenschaftsanteilschein A zu zeichnen und einzuzahlen.

3 Die Mitgliedschaft und der Betrag des liberierten Teils des Genossenschaftsanteils A+B werden den Mitgliedern schriftlich in Form eines Anteilscheines bestätigt.

4 Die Verpfändung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.

5 Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert werden. Die Erwerbenden der Genossenschaftsanteile werden nicht automatisch Mitglied der Genossenschaft. Genossenschafter\*in wird man durch Aufnahme gemäss Art. 5.

6 Die Übertragung von Anteilscheinen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung der Verwaltung. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

7 Die Verwaltung ist befugt, Mieter\*innen zum Erwerb einer bestimmten Anzahl Anteilscheine zu verpflichten. Dessen Höhe richtet sich nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt und proportional zum Mietzins. Die Einzelheiten sind im Vermietungsreglement geregelt.

## Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft

1 Zur Aufnahme als Mitglied bedarf es einer schriftlichen Beitrittserklärung sowie eines Beschlusses der Verwaltung. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Vorbehalten ist der Rekurs an die Generalversammlung.

2 Das gezeichnete Anteilkapital ist innert 30 Tagen seit Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Genossenschaftsanteils A.

3 Die Mitgliedschaft ist Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes, begründet jedoch keinen Anspruch.

## Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft

1 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod des Mitglieds oder durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation einer juristischen Person.

2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 10 dieser Statuen.

## Art. 7 Austritt

Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Kündigung muss schriftlich an die Verwaltung eingereicht werden. Ist das Mitglied Mieter\*in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus. Dabei gilt die Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag.

#### Art. 8 Ausschluss

Genossenschafter\*innen, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können von der Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden. Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist die betroffene Person in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Die Anrufung des Richters oder der Richterin gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

#### Art. 9 Tod eines Genossenschaftsmitglieds

1 Stirbt ein Genossenschaftsmitglied, so können Erben oder eine von ihnen bezeichnete Vertretung mit Zustimmung der Verwaltung in die Rechte und Pflichten der verstorbenen Person eintreten. Lehnt die Verwaltung diesen Eintritt ab, so erfolgt die Abfindung nach Art. 10. Vorbehalten ist die Anrufung der Generalversammlung.

2 Auf Verlangen der Verwaltung haben die Erben eines Mitglieds eine Vertretung zu bestimmen, welche die Erbmasse in der Genossenschaft vertritt. Solange sie dies unterlassen, kann die Verwaltung aus dem Kreis der Erben die Vertretung bezeichnen.

#### Art. 10 Abfindungsansprüche von ausscheidenden Mitgliedern

1 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger\*innen haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Diesen wird der einbezahlte Anteil am Genossenschaftskapital nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen zurückbezahlt.

2 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

3 Die Rückzahlung des liberierten Teils des Genossenschaftskapitals A erfolgt zum Bilanzwert des Austritts- bzw. Kündigungsjahrs mit Ausschluss der Reserven gemäss Art. 860 Abs. 1 OR, höchstens jedoch zum Nominalbetrag. Die auszahlenden Beträge werden frühestens ein Jahr nach dem Verlust der Mitgliedschaft fällig.

4 Die Auszahlung des Genossenschaftskapitals A erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses.

5 Die Verwaltung kann, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine vorzeitige Rückzahlung des Genossenschaftskapitals A bewilligen, jedoch nie vor Wohnungsübergabe.

6 Die Rückzahlung des gezeichneten Genossenschaftskapitals B erfolgt zum revidierten Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss von Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

7 Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals B auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

8 Die Verwaltung kann, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung des Genossenschaftskapitals B bewilligen.

# Genossenschaftskapital und Rechnungswesen

---

## Art. 11 Genossenschaftskapital

1 Das Genossenschaftskapital setzt sich aus dem Genossenschaftskapital A und B zusammen. Es entspricht der Summe der mit den Genossenschaftsanteilen A und B gezeichneten Beträge. Die Höhe desselben ist unbeschränkt.

## Art. 12 Genossenschaftskapital A

1 Das Genossenschaftskapital A setzt sich aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile A zusammen. Genossenschaftsanteile A können in Beträgen von CHF 1'000.- oder ein Mehrfaches davon gezeichnet werden.

2 Das liberierte Genossenschaftskapital A ist nicht verzinslich.

## Art. 13 Genossenschaftskapital B

1 Das Genossenschaftskapital B setzt sich aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile B zusammen. Genossenschaftsanteile B können in Beträgen von CHF 1'000.- oder ein Mehrfaches davon gezeichnet werden.

2 Die Verwaltung bestimmt die Höhe und den Zeitpunkt der Liberierungen.

3 Die Verwaltung ist befugt, eine Verzinsung der liberierten Genossenschaftsanteile B mit folgenden Vorbehalten zu vereinbaren.

4 Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile B darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

5 Im Rahmen von Art. 859 Abs. 3 OR und den Vorschriften der Subventionsgeber wird der Zinssatz durch die Verwaltung festgesetzt. Die Genossenschaftsanteile dürfen indessen höchstens zum für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden.

6 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Ende des Vormonats der Rückzahlung verzinst.

## Art. 14 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht sowie die persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

## Art. 15 Verwendung des Reinertrages

1 Über die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

2 Die Ausrichtung von Tantiemen (Gewinnbeteiligung) ist ausgeschlossen.

## Art. 16 Rechnungswesen

1 Buchführung und Rechnungsbeschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Allfällige von Bund, Kanton und Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

2 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2019.

3 Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschafter\*innen mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

## Generalversammlung

---

### Art. 17 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a. die Generalversammlung
- b. die Verwaltung
- c. die Revisionsstelle

### Art. 18 Befugnisse der Generalversammlung

1 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a. Wahl der Verwaltung, des Präsidiums und der Revisionsstelle
- b. Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung
- c. Abnahme der Bilanz und der Erfolgsrechnung
- d. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinns
- e. Entlastung der Verwaltung
- f. Erledigung von Rekursen über Entscheide der Verwaltung
- g. Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung, der Revisionsstelle und von Mitgliedern
- h. Annahme und Änderung der Statuten
- i. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
- j. Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von CHF 500'000.- übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex gebunden.
- k. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

2 Über Anträge der Mitglieder kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung der Verwaltung schriftlich eingereicht werden.

3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### Art. 19 Einberufung der Generalversammlung

1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss der Verwaltung, auf Verlangen des zehnten Teiles der Genossenschafter\*innen, sofern die Genossenschaft aus 30 Mitgliedern oder mehr besteht, sonst auf Verlangen von mindestens 3 Genossenschafter\*innen.

3 Die Einberufung erfolgt schriftlich durch die Verwaltung mindestens 14 Tage vor der Abhaltung, unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

### Art. 20 Stimmrecht

1 Alle Genossenschafter\*innen haben an der Generalversammlung eine Stimme.

2 Die Vertretung durch Genossenschafter\*innen oder eine andere handlungsfähige Person ist zulässig. Jede stimmberechtigte Person kann jedoch nicht mehr als eine zusätzliche Stimme auf sich vereinigen.

3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Mitglieder der Verwaltung kein Stimmrecht.

#### Art. 21 Beschlussfähigkeit

1 Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Präsidium, wenn die einmalige Wiederholung der Abstimmung keine Klärung herbeiführt. Vorbehalten bleiben Art. 888 und 889 OR sowie Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG.

2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt.

#### Art. 22 Statutenänderungen

Abänderungen der vorliegenden Statuten bedürfen der Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafter\*innen. Überdies ist die Zustimmung der zuständigen Behörde vorbehalten, soweit das Gesetz Statutenänderungen gemeinnütziger Organisationen als genehmigungspflichtig bezeichnet. Überdies ist dem Bundesamt für Wohnungswesen und weiteren Amtsstellen, die sich mit dem gemeinnützigen Wohnungsbau befassen, auf deren Verlangen Gelegenheit zu geben, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung eine Stellungnahme abzugeben.

## Verwaltung

---

#### Art. 23 Verwaltung

1 Die Verwaltung besteht aus mindestens 3 Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Mitgliedern der Genossenschaft bestehen. Die Mitglieder der Verwaltung werden durch die Generalversammlung auf 2 Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

2 Mit Ausnahme des Präsidiums konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die Verwaltung bezeichnet das Vizepräsidium und eine Person als Protokollführer\*in.

3 Scheidet ein Mitglied der Verwaltung innerhalb der Amtsdauer aus der Verwaltung aus, so ist durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.

4 Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Präsidium durch Stichentscheid.

5 Schriftliche Zirkularbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse, sofern sie von sämtlichen Mitgliedern der Verwaltung unterzeichnet sind.

#### Art. 24 Befugnisse der Verwaltung

1 In die Befugnisse der Verwaltung fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

2 In den Kompetenzbereich der Verwaltung fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, die Erstellung von Neu- und Umbauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von CHF 500'000.- nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.

3 Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

#### Art. 25 Geschäftsführung und Zeichnungsberechtigung

1 Die Verwaltung kann die Geschäftsführung oder Verwaltung oder einzelne Teile derselben sowie die Vertretung der Genossenschaft an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder zu sein brauchen, übertragen.

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

## Revisionsstelle

---

#### Art. 26 Revisionsstelle

1 Sofern eine ordentliche oder eine eingeschränkte Revision durchzuführen ist, wählt die Generalversammlung für jeweils ein Geschäftsjahr eine Revisionsstelle. Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

2 Die Revisionsstelle muss ihren Wohnsitz, ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben. Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.

3 Unterliegt die Gesellschaft einer eingeschränkten Revision, kann mit Zustimmung aller Genossenschafter\*innen auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichtet werden, wenn die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat. Ein solcher Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre.

4 Alle Genossenschafter\*innen haben jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung darf in diesem Fall die Beschlüsse über die Genehmigung des Jahresberichtes sowie der Jahresrechnung und die Beschlüsse über die Verwendung des Bilanzgewinnes erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

## Entschädigung

---

#### Art. 27 Entschädigung

Die Mitglieder der Verwaltung, der Revisionsstelle und von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit angemessen zu entschädigen. Die jeweilige Entschädigung wird im Organisationsreglement festgelegt. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

## Mitteilungen und Bekanntmachungen

---

### Art. 28 Mitteilungen und Bekanntmachungen

1 Die von der Genossenschaft an die Mieter\*innen ausgehenden internen Mitteilungen und Einladungen erfolgen schriftlich.

2 Mitteilungen an die externen Genossenschafter\*innen erfolgen durch einfachen Brief oder – bei deren Einverständnis – durch E-Mail, jeweils an die letzte bekannte Adresse.

3 Die Bekanntmachung der Genossenschaft an Dritte erfolgt durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

## Auflösung, Fusion und Liquidation

---

### Art. 29 Auflösung, Fusion und Liquidation

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

2 Eine Fusion kann nur mit einer anderen wegen Gemeinnützigkeit oder öffentlichen Zwecks von der Steuerpflicht befreiten juristischen Person mit Sitz in der Schweiz erfolgen.

3 Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafter\*innen.

4 Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlungen der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird einer anderen wegen Gemeinnützigkeit oder öffentlichen Zwecks von der Steuerpflicht befreiten juristischen Person, welche die Beschaffung von Wohnraum zu mässigen Mietzinsen bzw. zu tragbaren finanziellen Bedingungen bezweckt, mit Sitz in der Schweiz zugewendet.

Ort und Datum: Worb, 7. Januar 2021

Tagespräsident:  
Christoph Jacoby

Tagesprotokollantin:  
Angela von Däniken