

# Statuten

Stand 11. Mai 2019

Gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Mai 2019

**I Firma und Sitz**

- 1) Unter der Firma «Genossenschaft WeitWohnen» besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz und Gerichtsstand in Solothurn eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

**II Zweck**

- 2) Die Genossenschaft WeitWohnen bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung dauerhaft den Bedarf ihrer Mitglieder an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Insbesondere bezweckt sie den Erwerb als Eigentum / im Baurecht und die Bebauung - alternativ auch die Miete - sowie den Betrieb eines Baufeldes im Planungsgebiet Weitblick Solothurn nach folgenden Grundsätzen:
  - Realisieren einer zukunftsgerichteten Siedlung mit sozialer sowie generationenübergreifender Durchmischung und gemeinschaftlichen Einrichtungen;
  - Erstellen und Vermieten von preiswertem Wohn- und Gewerberaum;
  - Erstellen und Betreiben einer ökologisch nachhaltigen, autofreien Siedlung im Sinne der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft.
- 3) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
- 4) Die Genossenschaft kann zum Erreichen ihres Zwecks weitere Liegenschaften und Baurechte erwerben.
- 5) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

**III Allgemeine Grundsätze**

- 6) Die Genossenschaft strebt bei der Entscheidungsfindung in ihrer Organisation eine möglichst breite und gut organisierte Partizipation an. Die erforderlichen Bestimmungen werden im Organisationsreglement festgelegt.
- 7) In allen Organen ist ein angemessenes Geschlechterverhältnis anzustreben.
- 8) Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Diese sind grundsätzlich unveräusserlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen erfordern die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden GenossenschafterInnen. Vorbehalten bleiben vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen.
- 9) Die Genossenschaft baut, unterhält und bewirtschaftet ihre Gebäude nachhaltig im Sinne des Konzeptes „Siedlungsprojekt WeitWohnen Solothurn“.
- 10) Die Genossenschaft regelt ihre Vermietungsgrundsätze im Vermietungsreglement im Sinne des Konzeptes „Siedlungsprojekt WeitWohnen Solothurn“. In der Regel erfolgt die Vermietung nur an GenossenschafterInnen. Die Mietzinse werden nach den Selbstkosten bemessen. Eingerechnet werden namentlich die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen oder von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung.

#### IV Mitgliedschaft

- 11) GenossenschafterIn kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens drei Genossenschaftsanteile gemäss Art. 40 übernimmt (Mitgliedschaftsanteil), die Eintrittsgebühr von Fr. 200.- entrichtet sowie den Zweck und die Grundsätze der Statuten unterstützt und mitträgt. Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist in der Regel Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes, begründet jedoch keinen Anspruch.
- 12) Der Eintritt in die Genossenschaft ist jederzeit auf schriftliches Gesuch hin möglich. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand der Genossenschaft, wobei eine Ablehnung des Aufnahmegesuches nicht zu begründen ist. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen GenossenschafterInnen darf nicht erfolgen.
- 13) Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Der Vorstand regelt den Vollzug im Finanzreglement.
- 14) Die GenossenschafterInnen sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen sowie den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und Gremien Folge zu leisten.
- 15) Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod resp. Auflösung. Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt schriftlich an den Vorstand und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres. Ist der/die GenossenschafterIn MieterIn von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus; dabei gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.
- 16) Der Vorstand kann einem Mitglied die Mitgliedschaft entziehen, wenn es trotz Vorgehen der Genossenschaft nach Art. 867 OR seine finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt. Überdies kann der Vorstand ein Mitglied ausschliessen, wenn es den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt bzw. seine statutarischen Verpflichtungen verletzt. Ein Ausschluss kann auch wegen Missachtung von Bestimmungen oder Vereinbarungen im Rahmen von Mobilitätskonzepten (zum Beispiel Autoverzicht) sowie Missachtung der Bestimmungen über die Untermiete erfolgen. Gegen den Ausschluss kann der/die GenossenschafterIn innert 30 Tagen nach Mitteilungsempfang mittels Berufung an die nächste Generalversammlung gelangen. Gegen deren Entscheid steht der Ausgeschlossenen im Sinne von Art. 846 Abs. 3 OR die Anrufung des Richters offen. Beides hat keine aufschiebende Wirkung.
- 17) Bei Ausscheiden einer/s GenossenschafterIn gemäss Art. 15 und Art. 16 kann der Vorstand eine angemessene 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 des OR. Der Vorstand ist befugt, die Auslösungssumme mit dem rückzahlbaren Anteilschein-kapital zu verrechnen. Vorbehalten bleibt Art. 842 Abs. 3 des OR.
- 18) Bei Tod, Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung u.ä. gelten das Vermietungsreglement resp. die gesetzlichen Bestimmungen.

#### V Generalversammlung

- 19) Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres abgehalten und wird vom Vorstand einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen:
  - auf Beschluss der Generalversammlung oder des Vorstandes;
  - auf Antrag der Revisionsstelle oder eines Gremiums gemäss Organisationsreglement;
  - auf Begehren eines Zehntels der Genossenschafter/innen, mindestens aber von drei, wenn die Genossenschaft weniger als 30 Mitglieder zählt. Das Begehren ist von den betreffenden GenossenschafterInnen unter Angabe und Begründung des gewünschten Verhandlungsgegenstandes eigenhändig unterzeichnet dem Vorstand einzureichen. In diesem Falle hat die Generalversammlung innert zweier Monate nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

- 20) Die Einladung zur Generalversammlung ist den GenossenschafterInnen spätestens dreissig Tage vorher zuzustellen. In der Einladung sind sämtliche Traktanden zu nennen.
- 21) 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.
- 22) Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht anderes vorsehen, durch das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen. Ungültige Stimmen werden für die Bestimmung des Mehrs nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 23) Jede/r GenossenschafterIn hat an der Generalversammlung eine Stimme, er/sie kann, falls er/sie schriftlich bevollmächtigt ist, maximal ein/e andere/n GenossenschafterIn in der Generalversammlung vertreten. Juristische Personen als GenossenschafterInnen lassen sich an der Generalversammlung durch eine/n schriftlich bevollmächtigte/n Delegierte/n vertreten.
- 24) Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes, bzw. über die Erledigung von Rekursen gegen Entscheide des Vorstandes, haben dessen Mitglieder kein Stimmrecht.
- 25) 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 Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Art. 26 dieser Statuten sowie Art. 889 OR vorbehalten bleiben;
  - b die Wahl des Vorstandes und der Revisionsstelle;
  - c die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
  - d die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, die Entlastung des Vorstandes, sowie die Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Reinertrages;
  - e Beschlussfassung über Anträge von GenossenschafterInnen, welche bis spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an den Vorstand eingereicht worden sind;
  - f Erledigung von Rekursen gegen Ausschlüsse durch den Vorstand;
  - g Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind;
  - h Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft gemäss Art. 47 und Art. 48 dieser Statuten.
- 26) Die Abänderung dieser Bestimmung sowie von Art. 2, 3, 4, 8, 48 und 50 dieser Statuten erfordert die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden GenossenschafterInnen.

## **VI Vorstand**

- 27) Der Vorstand besteht aus maximal sieben ordentlichen Mitgliedern. Hinzu können zusätzliche Abordnungen nach Art. 37 dieser Statuten treten. Spätestens ein Jahr nach Bezug der Überbauung WeitWohnen muss mindestens die Hälfte der ordentlichen Mitglieder die Mieteenschaft vertreten.
- 28) Der Vorstand konstituiert sich selbst. Alle ordentlichen Mitglieder des Vorstandes werden von der Generalversammlung auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.
- 29) Der Vorstand kann Reglemente erlassen, soweit diese nicht der Genehmigung durch die Generalversammlung unterstehen. Öffentlichrechtliche Subventionsvorschriften bleiben stets vorbehalten.
- 30) Der Vorstand besorgt die Verwaltung und sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Er kann eine Geschäftsstelle einsetzen.
- 31) Der Vorstand setzt Kommissionen und weitere Gremien ein und legt deren Aufgaben fest. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.

- 32) Der Vorstand versammelt sich, sooft die Geschäfte es erfordern. Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.
- 33) Der Vorstand bezeichnet die Personen, welche je zu zweit zeichnungsberechtigt sind.
- 34) Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung. Diese wird im Organisationsreglement festgelegt.

#### **VII Revisionsstelle / Prüferische Durchsicht**

- 35) Falls die Generalversammlung eine Revisionsstelle wählt, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Als Revisionsstelle ist ein/e zugelassene/r RevisorIn oder eine zugelassene Revisionsunternehmung auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen.  
Sofern rechtlich zulässig, kann die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (sogenanntes Opting Out). Diesfalls beauftragt der Vorstand Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung. Die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle richten sich nach den entsprechenden Vorgaben des BWO.
- 36) Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

#### **VIII Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts**

- 37) Bezieht die Genossenschaft Baurechte oder finanzielle Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts, können diese eine Vertretung in den Vorstand gemäss Art. 926 OR abordnen.

#### **IX Finanzen und Rechnungswesen**

- 38) Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach den Grundsätzen von Art. 957 ff. OR.
- 39) Bei Erhalt von Baurechten oder finanziellen Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts sind deren Vorschriften zum Rechnungswesen zu beachten.
- 40) Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500.-. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil gemäss Art. 11 hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Die Höhe dieses Anteilkapitals wird vom Vorstand nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt festgelegt.
- 41) Der Mitgliedschaftsanteil wird nicht verzinst. Eine Verzinsung der Wohnungsanteile kann erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind. Der Vorstand bestimmt den Zinssatz, wobei der Referenzzinssatz gem. Art. 12a VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.
- 42) Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von GenossenschaftlerIn zu GenossenschaftlerIn zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen GenossenschaftlerInnen mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie die vorgängige Zustimmung des Vorstandes.
- 43) Die Rückzahlung von Anteilen ausgeschiedener GenossenschaftlerInnen erfolgt zum Nennwert. Die Rückzahlung von Wohnungsanteilen erfolgt in der Regel nach Abgabe des Mietobjekts, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung über Ansprüche im Zusammenhang mit dem Mietobjekt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass Wohnungsanteile vorzeitig zurückbezahlt werden, jedoch nie vor

der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Mitgliedschaftsanteile werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.

- 44) Gewährte Darlehen werden verzinst. Der Zinssatz darf den landesüblichen Zinsfuss für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten nicht überschreiten.
- 45) Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- 46) Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es besteht weder eine Nachschusspflicht noch eine persönliche Haftung des einzelnen Mitglieds.

#### **X Auflösung und Liquidation**

- 47) Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss der Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 48) Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden GenossenschafterInnen.
- 49) Der Vorstand besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.
- 50) Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, ist einer Institution mit gleichem oder ähnlichem Charakter für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

#### **XI Publikationen**

- 51) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
- 52) Alle wichtigen Informationen sind für die GenossenschafterInnen auf einer elektronischen Plattform zugänglich. Die von der Genossenschaft an die MieterInnen und an die externen GenossenschafterInnen ausgehenden Mitteilungen und Einladungen erfolgen auf elektronischem Weg, auf Wunsch auch schriftlich.
- 53) Die Mitteilung gilt als erfolgt, wenn sie an die letzte, der Genossenschaft bekannte Post- bzw. E-Mail-Adresse des/der GenossenschafterIn ergangen ist.
- 54) Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).


Änderungen durch die Generalversammlung vom 11. Mai 2019 in Solothurn genehmigt

Der Präsident / Vorsitzende



Bernard Stofer

Der Protokollführer



Herbert Schmid