



# STATUTEN

(genehmigt Generalversammlung 26. April 2022)

## I. Name, Sitz und Zweck

Name, Sitz	<p>§ 1 Unter dem Namen "Genossenschaft für Alterswohnungen Freienbach (AWF)" besteht mit Sitz in Freienbach SZ eine Genossenschaft (gegründet 29.10.1984) gemäss Titel 29 des Schweizerischen Obligationenrechtes.</p>
Zweck	<p>§ 2 Die Genossenschaft bezweckt für ältere Mitglieder der Gemeinde Freienbach, dem Bezirk Höfe und allenfalls weiterer Umgebung altersgerechte und preisgünstige Mietwohnungen zu erstellen und zu vermieten.</p> <p>Sie sucht dies zu erreichen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Erwerb von Bauland und Baurechten, Überbauung dieses Bodens mit einer Wohnsiedlung</li><li>- Erwerb bereits bestehender Wohnbauten und Vermietung zu günstigen Mietzinsen</li></ul> <p>Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.</p>

## II. Mitgliedschaft

Mitglieder	<p>§ 3 Mitglieder der Genossenschaft können jederzeit natürliche und juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts werden.</p>
Beitritt	<p>§ 4 Wer der Genossenschaft beitreten will, muss an die Verwaltung eine Anmeldung einreichen und mindestens zwei Anteilscheine zu je Fr. 500.-- übernehmen.</p>
Aufnahme	<p>§ 5 Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt durch die Verwaltung.</p>
Verpflichtungen	<p>§ 6 Die Mitgliedschaft schliesst die Anerkennung der Statuten mit allen darin enthaltenen Rechten und Pflichten in sich. Insbesondere sind die Genossenschafter verpflichtet, die materiellen und ideellen Interessen der Genossenschaft zu wahren und die Statuten, Reglemente und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu beachten.</p>
Übertragung	<p>§ 7 Die Mitgliedschaft, samt den damit verbundenen Rechten und Pflichten, kann mit Einwilligung der Verwaltung auf einen Dritten übertragen werden.</p>

- Erlöschen der Mitgliedschaft
- § 8  
Eine Mitgliedschaft erlischt:
- a) durch Austritt aus der Genossenschaft. Dieser muss, unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist und auf Ende eines Kalenderjahres, schriftlich der Verwaltung mitgeteilt werden.
  - b) durch Ableben des Genossenschafters.  
Die Erben können innerhalb von drei Monaten die Übertragung der Anteilsscheine bei der Verwaltung beantragen (§ 30).
  - c) durch Ausschluss nach § 9 der Statuten.

- Ausschluss
- § 9  
Ein Ausschluss kann erfolgen:
- a) wenn ein Mitglied den Statuten, Reglementen oder den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt oder die Interessen der Genossenschaft schädigt;
  - b) wenn ein Mitglied, das zugleich Mieter ist, mit der Bezahlung der Mietzinsen trotz Mahnung mehr als drei Monate im Rückstand ist;
  - c) aus anderen wichtigen Gründen.

Der Ausschluss erfolgt durch die Verwaltung und ist dem Mitglied ohne Verzug durch eingeschriebenen Brief mitzuteilen. Der Ausgeschlossene kann innert einem Monat (ab Datum der Zustellung dieser Mitteilung) zuhanden der nächsten Generalversammlung Rekurs einlegen. Diese entscheidet unter Vorbehalt der Anrufung des Richters endgültig.

- Rückzahlung des Anteilkapitals
- § 10  
Die Genossenschaft zahlt bei Erlöschen der Mitgliedschaft den nominellen Anteil aus oder verrechnet ihn mit anderen Forderungen.

### III. Organe

- Organe der Genossenschaft
- § 11  
Die Organe der Genossenschaft sind:
- A. die Generalversammlung
  - B. die Verwaltung
  - C. die Revisionsstelle

#### A. Die Generalversammlung

- Einberufung der Generalversammlung
- § 12  
Die Generalversammlung der Mitglieder wird durch den Vorstand einberufen, und zwar:
- a) die ordentliche Generalversammlung jährlich einmal innerhalb von fünf Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres;

- b) die ausserordentliche Generalversammlung:
  - ba) auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen der Revisionsstelle;
  - bb) wenn dies durch Beschluss einer früheren Generalversammlung verlangt wurde;
  - bc) wenn ein Zehntel der Mitglieder (mindestens jedoch drei) es verlangt.

Die Einladung zur Generalversammlung muss mindestens zehn Tage vor dem Zusammentritt durch schriftliche Einladung erfolgen. Bei der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände, bei Abänderung der Statuten der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekanntzugeben.

Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können Beschlüsse nicht gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Zur Änderung von traktandierten Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

### § 13

Befugnisse

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft und hat die folgenden Befugnisse:

- a) Wahl der Stimmenzähler
- b) Entgegennahme der Jahresrechnung und des Jahresberichtes
- c) Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle
- d) Genehmigung der Jahresrechnung und Entlastung der Organe
- e) Beschlussfassung über die Verwendung des Geschäftsergebnisses
- f) Genehmigung des Voranschlages
- g) Wahl der Verwaltung
  - ga) der Präsident
  - gb) der Kassier
  - gc) übrige Mitglieder
  - gd) die Revisionsstelle
- h) Genehmigung und Änderung der Statuten
- i) Beschlussfassung über Neubauten sowie Erwerb und Veräusserung von Liegenschaften
- k) Beschlussfassung über Rekurse
- l) Festsetzung der Entschädigungen an die Organe
- m) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern. Anträge für die ordentliche Generalversammlung sind jeweils bis 31. Januar der Verwaltung schriftlich einzureichen.
- n) Festsetzung der Finanzkompetenz der Verwaltung
- o) Beschlussfassung über Auflösung und Liquidation oder Fusion der Genossenschaft.

### § 14

Stimmrecht

Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme, ohne Rücksicht auf die Anzahl der gezeichneten Anteilscheine und deren Nominalwert. Am Erscheinen verhinderte Genossenschafter können sich mittels einer schriftlichen Vollmacht durch einen Genossenschafter vertreten lassen; doch darf kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Abstimmungs- und Wahlmodus § 15  
Alle Beschlüsse (Ausnahme: § 13 h und 13 o) erfolgen mit einfachem Mehr der anwesenden Stimmen. Der Präsident gibt bei Stimmgleichheit den Stichentscheid. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.  
Die Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, wenn nicht die Mehrheit der Stimmen geheime Abstimmung verlangt.

Ausschliessung vom Stimmrecht § 16  
Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung oder über Rechtsgeschäfte mit Mitgliedern der Genossenschaft haben die Beteiligten kein Stimmrecht.

Leitung und Protokoll § 17  
Der Präsident leitet die Generalversammlung. Der Aktuar führt das Protokoll.

## **B. Der Verwaltung**

Mitglieder des Vorstandes § 18  
Die Verwaltung besteht aus dem Präsidenten, dem Vizepräsidenten, dem Aktuar, dem Kassier und Beisitzern.

In die Verwaltung können nur Mitglieder der Genossenschaft gewählt werden.

Die Amtsdauer beträgt vier Jahre. Alle zwei Jahre werden Präsident, Aktuar und ein Beisitzer, bzw. Vizepräsident, Kassier und ein Beisitzer gewählt. Wiederwahlen sind möglich.

Die römisch-katholische Kirchgemeinde Freienbach hat das Recht, einen Vertreter in die Verwaltung zu delegieren, solange sie Mitglied ist.

Die Generalversammlung wählt den Präsidenten und den Kassier. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Scheiden während einer Amtsdauer Mitglieder der Verwaltung aus, so sind an der nächsten Generalversammlung Ersatzwahlen durchzuführen.

Aufgaben der Verwaltung § 19  
Die Verwaltung ist das vollziehende und verwaltende Organ der Genossenschaft und hat insbesondere die folgenden Aufgaben:

- a) Vertretung der Genossenschaft nach aussen
- b) Vorbereitung der Geschäfte der Generalversammlung und Ausführung deren Beschlüsse
- c) Organisation und Aufsicht über die gesamte Geschäftsführung und Erlass der hierzu erforderlichen Reglemente
- d) Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern
- e) Unterhalt und Verwaltung von Liegenschaften
- f) Führung von Prozessen
- g) Bestimmung von Ausschüssen und Kompetenzerteilung an diese
- h) Recht zur Wahl eines Verwalters, bzw. Geschäftsführers, der nicht Genossenschafter zu sein braucht.

Sitzungen	<p>§ 20</p> <p>Die Verwaltung besammelt sich, so oft es die Geschäfte erfordern. Sie ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit der Mitglieder anwesend ist. Bei Wahlen und Abstimmungen gilt das einfache Mehr. Der Präsident (bei Abwesenheit dessen Stellvertreter) führt den Vorsitz; bei Stimmgleichheit gibt er den Stichtscheid. Beschlüsse dringender Art können auf schriftlichem Weg gefasst werden.</p>
Einberufung	<p>§ 21</p> <p>Die Mitglieder werden in der Regel durch den Präsidenten mindestens zehn Tage vor der Sitzung eingeladen. Zusammen mit der Einladung ist den Mitgliedern eine Liste der zu behandelnden Geschäfte zuzustellen.</p>
Geschäftsführung	<p>§ 22</p> <p>Die Geschäftsführung hat nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfolgen. Der soziale, genossenschaftliche Zweck ist dabei mit allen Mitteln zu fördern.</p>
Zeichnungs- Berechtigung	<p>§ 23</p> <p>Der Präsident oder bei dessen Verhinderung der Vizepräsident führen kollektiv mit dem Kassier oder Aktuar die rechtsverbindliche Unterschrift. Soweit es die Geschäfte erfordern erteilt die Verwaltung weitergehende Unterschriftsberechtigungen.</p>

### **C. Die Revisionsstelle**

Revisionsstelle	<p>§ 24</p> <p>Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für zwei Geschäftsjahre bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnungen.</p> <p>Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;</li> <li>sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;</li> <li>die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;</li> <li>keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.</li> </ol> <p>Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfungsstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.</p>
Berichterstattung	<p>§ 25</p> <p>Die Revisionsstelle hat der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vorzulegen.</p>

Unabhängigkeit	<p>§ 26</p> <p>Die Revisionsstelle hat die gesetzlichen Unabhängigkeitserfordernisse zu erfüllen und muss sich ihr Prüfungsurteil objektiv bilden. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein.</p>
Schweigepflicht	<p>§ 27</p> <p>Der Revisionsstelle ist untersagt, von den bei der Ausführung ihres Auftrages gemachten Wahrnehmungen einzelnen Genossenschaffern oder Dritten Kenntnis zu geben.</p>

#### **IV. Finanz- und Rechnungswesen**

Finanzierung	<p>§ 28</p> <p>Die zur Finanzierung des Genossenschaftszweckes nötigen Mittel werden insbesondere beschafft durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Anteilscheine von je CHF 500.--</li> <li>b) den Reingewinn der Genossenschaft</li> <li>c) Schenkungen und Vergabungen</li> <li>d) Aufnahme von Darlehen</li> <li>e) Beteiligung an Anleihen.</li> </ul>
Anteilscheine	<p>§ 29</p> <p>Die Verwaltung hat das Recht, die Anzahl Anteilscheine pro Genossenschaffter zu begrenzen. Die Anteilsscheine lauten auf den Namen des Genossenschaffters.</p>
Vererbung Anteilscheine	<p>§ 30</p> <p>Anteilscheine von verstorbenen Genossenschafftern können an die Erben übertragen werden. Die Verwaltung hat das Recht, die Übertragbarkeit der Anteilscheine pro Genossenschaffter zu begrenzen.</p>
Reserven und Rückstellungen	<p>§ 31</p> <p>Zur Förderung des Genossenschaftszweckes können freiwillige Reserven und/oder Rückstellungen gebildet werden.</p>
Verteilung des Reinertrages	<p>§ 32</p> <p>Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen worden sind.</p> <p>Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz zwischen 3 % und maximal 6 %, 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.</p> <p>Eine Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane ist nicht gestattet.</p>

Haftbarkeit	<p>§ 33</p> <p>Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Eine persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.</p>
Geschäftsjahr	<p>§ 34</p> <p>Das Geschäftsjahr schliesst mit dem Kalenderjahr ab. Die Veröffentlichung der Jahresrechnung erfolgt durch die Zustellung an die Genossenschafter.</p> <p>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, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.</p> <p>Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.</p>

## V. Abgabe von Mietwohnungen

Abgabe von Mietwohnungen	<p>§ 35</p> <p>In einem Reglement ist festzuhalten, welche Personen in erster Linie Anspruch auf Mietwohnungen haben und unter welchen Bedingungen sie diese benutzen dürfen. Dieses Reglement ist allen Interessenten für eine Wohnung abzugeben. Die Unterzeichnung des Mietvertrages schliesst die Anerkennung des Reglements und der Statuten ein.</p>
--------------------------	--

## VI. Statutenrevision und Auflösung

Statutenrevision	<p>§ 36</p> <p>Die Statuten können von der Generalversammlung ganz oder teilweise geändert werden, wenn zwei Drittel der anwesenden Stimmen der Revision zustimmen.</p> <p>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.</p>
Auflösung	<p>§ 37</p> <p>Die Genossenschaft kann ausser in den durch das Gesetz vorgesehenen Fällen nur aufgelöst werden, wenn in einer Urabstimmung zwei Drittel aller Genossenschafter für die Auflösung stimmen. Die folgende Generalversammlung bestimmt dann die Liquidatoren.</p>



Über die Verwendung eines allfälligen, nach Erfüllung sämtlicher Verbindlichkeiten und nach Rückzahlung der Anteilscheine zum Nennwert noch verbleibenden Überschusses entscheidet die Generalversammlung. Ein Liquidationsüberschuss muss dem Zweck erhalten bleiben.

## VII. Allgemeine Bestimmungen

- § 38  
Bekanntmachungen Die Bekanntmachungen an die Genossenschafter erfolgen durch Zirkularschreiben. Publikationsorgan ist das schweizerische Handelsamtsblatt.
- § 39  
Schiedsgericht Alle Streitigkeiten zwischen Organen der Genossenschaft sowie zwischen den Organen und einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft entscheidet ein Schiedsgericht als einzige Instanz. Jede Partei wählt dazu einen Vertreter; der jeweilige Bezirksgerichtspräsident ist der Obmann. Im Übrigen gelten für die Bestellung des Schiedsgerichtes und für das Verfahren die jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen.
- § 40  
Grundlagen Soweit die vorliegenden Statuten nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechtes (OR).
- § 41  
Inkraftsetzung Diese Statuten sind durch die Generalversammlung vom 26. April 2022 beraten und beschlossen worden. Sie treten mit der Eintragung ins Handelsregister in Kraft und ersetzen die durch die Generalversammlung vom 9. April 2008 beschlossene Fassung der Statuten.

Pfäffikon, 26. April 2022

Genossenschaft für Alterswohnungen Freienbach (AWF)

Der Präsident: Christoph Müller

Der Aktuar: Christian Fuchs