

Objektyp: **Miscellaneous**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **87 (2012)**

Heft [1]: **Jahr der Genossenschaften 2012**

PDF erstellt am: **05.08.2024**

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# In drei Schritten zur Genossenschaft

Eine Genossenschaftsgründung ist keine Hexerei. Aber sie erfordert ein bisschen Papierkram. Die folgenden Tipps helfen dabei Schritt für Schritt.

## 1. SCHRIFTLICHE STATUTEN

Die Statuten sind eine Art Verfassung, in der die Genossenschaft ihre Regeln festlegt. Bei der Formulierung lässt man sich am besten von Rechtsexperten beraten. Genossenschaften, die Mitglied beim Schweizerischen Verband für Wohnungswesen werden, haben bereits in der Gründungsphase Anspruch auf zehn kostenlose Beratungsstunden. Der Rechtsdienst des SVW bietet ausserdem Musterstatuten an, nach denen sich neue Genossenschaften richten können.

Folgende Punkte sollten in den Statuten erwähnt sein:

- **Name:** Bei der Namenswahl sind Genossenschaften eigentlich frei. Wichtig ist für den Handelsregistereintrag allerdings, dass der Begriff «Genossenschaft» in der Firmenbezeichnung enthalten ist. Nationale, territoriale oder regionale Bezeichnung müssen durch das Eidgenössische Amt für das Handelsregister bewilligt werden. Der Name muss sich ausserdem von bereits bestehenden Firmen deutlich unterscheiden.
- **Zweck:** Im Zweckartikel wird umschrieben, was mit der zu gründenden Genossenschaft angestrebt wird (zum Beispiel, ob auch Wohneigentum oder die Veräusserung von Wohneinheiten möglich sein sollen).
- **Gemeinnützigkeit:** Die Genossenschaft muss gemeinnützig sein, damit sie von gewissen Abgaben befreit ist und von Fördermassnahmen der öffentlichen Hand profitieren kann. Die Gemeinnützigkeit muss nicht nur in den Statuten, sondern sollte vorzugsweise auch im Zweck erwähnt sein.
- **Genossenschaftskapital:** Mit Anteilscheinen beteiligen sich die Mitglieder am Genossenschaftskapital. Die Höhe des Betrags kann die Genossenschaft frei wählen, auch unterschiedliche Anteile (zum Beispiel Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile) sind möglich.
- **Vorstand und Generalversammlung:** Die Generalversammlung (GV) ist das oberste Organ der Genossenschaft. Gewisse Kompetenzen der GV sind rechtlich zwingend vorgeschrieben. Darüber hinaus können Genossenschaften in ihren Statuten die Kompetenzverteilung zwischen Vorstand und Generalversammlung weitgehend frei regeln. Dabei gilt es, einerseits eine möglichst demokratische Mitsprache der Mitglieder zu gewährleisten, andererseits den Vorstand handlungsfähig zu machen.
- **Revisionsstelle:** Je nach Grösse der Genossenschaft sind unterschiedliche Revisionen erforderlich. Die meisten Genossenschaften unterliegen einer so genannten eingeschränkten Revision, nur ganz grosse Unternehmungen sind zu einer ordentlichen Revision verpflichtet. Kleine Baugenossenschaften können auch ganz auf eine Revision verzichten (wenn sie ohne Bundeshilfen auskommen) oder eine so genannte prüferische Durchsicht durchführen.
- **Nicht gewinnorientiert:** In den Statuten muss auch festgehalten werden, ob und zu welchem Zinssatz (zulässig sind maximal sechs Prozent) das Anteilscheinkapital verzinst wird und was bei einer Auflösung der Genossenschaft mit einem allfälligen Liquidationsüberschuss geschieht.

## 2. GRÜNDUNGSVERSAMMLUNG

Stehen die Statuten, kann die Gründungsversammlung stattfinden. Dafür braucht es mindestens sieben Personen, die Anteile übernehmen. Für eine rechtsgültige Gründungsversammlung sind folgende Unterlagen nötig, die alle beim SVW als Mustervorlagen erhältlich sind:

- **Einladung:** In der Einladung zur Gründungsversammlung sollten alle erforderlichen Traktanden aufgeführt sein, ausserdem muss der Statutenentwurf beiliegen.
- **Gründungsbericht:** Ein Gründungsbericht ist nur dann erforderlich, wenn die Gründung bereits mit dem Zweck erfolgte, eine bestimmte Liegenschaft zu übernehmen.
- **Protokoll:** In einem Protokoll sollten folgende Punkte festgehalten werden: Behandlung und Genehmigung des Statutenentwurfs (und allenfalls des Gründungsberichts), Wahl der Organe, Domizil der Genossenschaft.
- **Wichtig:** Das Protokoll und die Statuten müssen handschriftlich vom Gründungspräsidenten oder der Gründungspräsidentin und dem Protokollführer oder der Protokollführerin unterzeichnet sein.

## 3. HR-ANMELDUNG

Mit der Anmeldung beim Handelsregister (HR) folgt nun bereits der letzte Schritt der Genossenschaftsgründung. Dazu gilt es folgende Unterlagen bereitzustellen zu haben:

- **Protokoll** der Gründungsversammlung (unterschrieben)
- **Statuten** (unterschrieben)
- **Wahlannahmeerklärung** der Vorstandsmitglieder (einzeln)
- **Domizilhalter-Erklärung:** Falls die neue Genossenschaft noch über keinen Geschäftssitz verfügt, stellt ein Mitglied seine Adresse als Domizil zur Verfügung.
- **Stampa-Erklärung:** Auch wenn keine Sacheinlagen getätigt werden oder Sachübernahmen erfolgen, muss dies mit einer Erklärung schriftlich bezeugt werden.
- **Lex-Friedrich-Erklärung:** Die Genossenschaft muss bestätigen, dass sie keine bewilligungspflichtigen Grundstücke erwirbt. Dies bedeutet, dass Personen, die im Ausland wohnen oder über keine C-Niederlassung verfügen, besser nicht als Gründungsmitglieder in Erscheinung treten.
- **Unterschriften:** Am besten wird im Anschluss an die Gründungsversammlung eine konstituierende Vorstandssitzung einberufen, in der Resorts, Aufgaben und Unterschriftenberechtigung festgelegt sind. Auf einem Unterschriftenblatt sollten alle Signaturen doppelt aufgeführt und beglaubigt werden. Die HR-Anmeldung ist kostenpflichtig. Das Handelsregisteramt überprüft die Unterlagen, was bis zu einigen Monaten dauern kann. Mit der Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt ist die Genossenschaftsgründung abgeschlossen. Gratulation!

Mehr Informationen zu den Themen Gründen, Finanzieren, Bauen und Verwalten finden sich im kostenlosen Online-Ratgeber des SVW unter [www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch](http://www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch)