

Statuten

(mit Änderungen bis 12.5.2022)

1. Firma, Dauer und Sitz

- 1.1 Unter der Firma Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein besteht auf unbeschränkte Dauer eine Genossenschaft im Sinne der Art. 828 ff. OR.
- 1.2 Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Stein am Rhein.

2. Zweck

- 2.1 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe die Förderung der Interessen der älteren Gemeinde-Einwohnerinnen und -Einwohner, indem sie auf die Bedürfnisse dieser Bevölkerungsgruppe zugeschnittene Alterswohnungen erstellt und betreibt. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
Das selbständige Wohnen für ältere Personen wird durch Aufbau und Pflege eines Netzwerkes für altersgerechte Begleitung unterstützt, in Ergänzung zu öffentlichen und privaten Betreuungs- und Serviceleistungen.
Die Genossenschaft ist gemeinnützig und erstrebt keinen Gewinn.
- 2.2 Zur Erfüllung des Zweckes erstellt und betreibt sie Alterswohnungen sowie die notwendigen Infrastrukturräume. Sie kann zudem im Rahmen ihres Zweckes Liegenschaften, Grundstücke und Baurechte erwerben und veräussern, um- oder überbauen, bestehende Liegenschaften mieten und vermieten.
- 2.3 Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen erfolgt auf der Basis der Kostenmiete zu tragbaren finanziellen Bedingungen.
- 2.4 Die Vermietung der Alterswohnungen ist Aufgabe der Verwaltung. Diese erlässt dafür ein Mieter-Reglement. Mieter müssen Genossenschafter sein.
- 2.5 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielen beteiligen.

3. Mitgliedschaft

- 3.1 Genossenschafter können werden:
 - handlungsfähige natürliche Personen
 - juristische Personen
- 3.2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3.3 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Verwaltungsbeschluss. Die Verwaltung entscheidet endgültig, die Ablehnung braucht nicht begründet zu werden.
- 3.4 Jedes Mitglied hat mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 500.00 (fünfhundert) zu erwerben.
Mit dem Erwerb von zusätzlichen Anteilen können keine Sonderrechte begründet werden.
- 3.5 Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

3.6 Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod
- bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung

3.7 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag sowie die Zustimmung der Verwaltung.

3.8 Bei Tod eines Mitgliedes kann ein Erbe mit Zustimmung der Verwaltung in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten. Lehnt die Verwaltung dies ab, erfolgt die Rückzahlung der Ansprüche an die Erben.

3.9 Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Kalenderjahres erfolgen. Die Verwaltung kann in begründeten Fällen den Austritt mit einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen andern Zeitpunkt bewilligen. Die Austrittserklärung ist schriftlich an die Verwaltung zu richten.

Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

Das austretende Mitglied hat Anspruch auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalwert. Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Die Verwaltung ist befugt, die Auszahlung der Anteile auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert; oder die Anteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückzubezahlen.

Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied allenfalls zustehenden Forderungen mit einbezahlten Genossenschaftsanteilen des Mitgliedes zu verrechnen.

3.10 Ein Mitglied kann jederzeit von der Verwaltung ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Gründe vorliegt:

- a. Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht oder Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung
- b. Zweckentfremdung der Wohnung
- c. Missachtung von Statuten und Mieter-Reglement
- d. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d, 257f, 266g, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen. Der Beschluss über den Ausschluss enthält eine Begründung und einen Hinweis auf das Rekursrecht.

Dem ausgeschlossenen Mitglied steht innert dreissig Tagen nach Zustellung des Beschlusses ein Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung. Lehnt die Generalversammlung den Rekurs ab, steht dem Ausschlossenen innerhalb von drei Monaten die Anrufung des Richters offen.

3.11 Soweit der jährliche Reinertrag nicht für die Äufnung von Reserven benötigt wird, sind damit die einbezahlten Anteile gleichmässig zu verzinsen. Über die Höhe der jährlichen Verzinsung (Dividende) beschliesst die Generalversammlung unter Vorbehalt von Art. 859 Abs. 3 OR und der gemäss Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben zulässigen Dividende von gegenwärtig 6%.

4. Organe der Genossenschaft

4.1 Die Organe der Genossenschaft sind

- Die Generalversammlung
- Die Verwaltung
- Die Revisionsstelle, sofern nicht zulässigerweise auf eine solche verzichtet wird.

4.2 Die Generalversammlung

4.2.1 Die ordentliche Generalversammlung umfasst die Gesamtheit der Genossenschafter. Sie findet alljährlich in den ersten sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahres statt. Ausserordentliche Generalversammlungen können jederzeit durch die Verwaltung einberufen werden. Die Generalversammlung wird grundsätzlich vom Präsidenten geleitet.

Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Abänderungen der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

4.2.2 Eine ausserordentliche Generalversammlung muss einberufen werden, wenn ein Zehntel der Genossenschafter dies verlangt. Das Begehren ist der Verwaltung unter schriftlicher Angabe der zu behandelnden Geschäfte und der Anträge einzureichen, zusammen mit der erforderlichen Anzahl Unterschriften. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

4.2.3 Bei allen Wahlen und Abstimmungen entscheidet das relative bzw. einfache Mehr der anwesenden Genossenschafter. Art. 6.1 und 6.2 dieser Statuten bleiben vorbehalten. Auf Antrag eines Drittels der anwesenden Genossenschafter ist geheim abzustimmen.

4.2.4 Bei der Ausübung seines Stimmrechtes in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschafter mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Genossenschafter vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als einen Genossenschafter vertreten.

4.2.5 Die Generalversammlung ist für folgende Geschäfte zuständig:

- Abnahme des Jahresberichtes, der Jahresrechnung und des Berichtes der Revisions- bzw. Prüfstelle
- Beschluss über die Verwendung des Jahresergebnisses
- Décharge-Erteilung an die Verwaltung
- Änderung der Statuten
- Wahl des Präsidenten und der Mitglieder der Verwaltung und der Revisions- stelle
- Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen
- Rekurse gegen den Ausschluss von Genossenschaftern
- Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren
- Fusion der Genossenschaft
- Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

4.3 Die Verwaltung

- 4.3.1 Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Der Präsident und die Mitglieder werden durch die Generalversammlung für eine zweijährige Amtsdauer gewählt. Wiederwahl ist möglich. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.
- 4.3.2. Der Verwaltung obliegt die Erledigung aller Geschäfte, welche nicht nach Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten bleiben.
- 4.3.3 Die Verwaltung kann eine Geschäftsführung und für bestimmte einmalige oder dauerhafte Aufgaben eine oder mehrere Kommissionen einsetzen. Sie erlässt diesfalls ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben der Verwaltung, der Geschäftsführung und der Kommissionen festlegt sowie die finanziellen Kompetenzen und die Berichterstattung regelt.
- Sie erlässt und ändert bei Bedarf weitere Reglemente (u.a. Mieter-Reglement).
- Sie regelt zudem die Arbeitsverhältnisse mit den Mitarbeitenden.
- Es werden keine ergebnisabhängigen Entschädigungen (Tantiemen) ausbezahlt.
- 4.3.4 Die Jahresrechnung wird von der Verwaltung jeweils per Ende des Geschäftsjahres zuhänden der Generalversammlung abgeschlossen.
- Die Verwaltung erstellt den Jahresbericht und das Jahresbudget.
- 4.3.5 Die Verwaltung bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art der Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- 4.3.6 Der Präsident repräsentiert die Genossenschaft nach aussen. Er lädt ein zu Sitzungen der Verwaltung und leitet deren Verhandlungen.

4.4 Die Revisionsstelle

- 4.4.1 Die Generalversammlung wählt für die Amtsdauer von einem Jahr eine Revisionsstelle. Diese führt eine Revision nach den gesetzlichen Bestimmungen und Verantwortlichkeiten durch.
- Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:
1. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; und
 2. sämtliche Genossenschafter zustimmen; und
 3. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.
- Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. Die Generalversammlung muss diesfalls die Revisionsstelle wählen.
- 4.4.2 Eine ordentliche Revision können zudem verlangen:
1. 10 % der Genossenschafter
 2. jede Generalversammlung
 3. die Verwaltung
- 4.4.3. Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt die Verwaltung stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der Durchsicht der Jahresrechnung. Die Aufgaben und die Verantwortung der Prüfstelle richten sich nach dem entsprechenden Reglement des BWO.
- 4.4.4 Die Revisions- bzw. Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

5. Genossenschaftskapital, Rechnungsführung, Haftbarkeit

- 5.1 Das Genossenschaftskapital besteht aus dem Totalbetrag der ausgegebenen Anteile à Fr. 500.00, nämlich:
- mindestens einem Anteil pro Genossenschafter
 - Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich Pflichtanteile übernehmen. Die Anzahl der zu übernehmenden Pflichtanteile ist nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft. Der Maximalbetrag beträgt 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Die Details hierzu regelt die Verwaltung im Mietreglement
 - freiwilligen Anteilen pro Genossenschafter.

Es werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Kredite und Darlehen mit oder ohne Grundpfanddeckung aufzunehmen sowie Fördergelder zu beanspruchen.

- 5.2 Die Rechnungslegung erfolgt nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Rechnung der Genossenschaft wird nach den Bestimmungen der Art. 957 bis 960e OR geführt. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.
- 5.3 Die Jahresrechnung ist der Revisions- bzw. Prüfstelle spätestens drei Monate nach Abschluss des Rechnungsjahres vorzulegen. Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) und Bericht der Revisions- bzw. Prüfstelle müssen während mindestens zehn Tagen vor der ordentlichen Generalversammlung allen Genossenschaftern zur Einsicht offen stehen.
- 5.4 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen. Eine persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

6. Statutenänderungen

- 6.1 Statutenänderungen fallen in die Zuständigkeit der Generalversammlung. Es bedarf dazu der Anwesenheit von mindestens einem Fünftel der Mitglieder und einer Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Genossenschafter.
- 6.2 Für Beschlüsse, welche die persönliche Haftung oder eine Nachschusspflicht der Genossenschafter einführen oder vermehren, sowie für eine Fusion gelten die besonderen Bestimmungen von Art. 889 Abs. 1 OR und Art 18 Abs. 1 Bst. d Fusionsgesetz.
- 6.3 Statutenänderungen werden dem BWO zur Zustimmung vorgelegt, wenn möglich vor entsprechenden Generalversammlungen.

7. Auflösung

- 7.1 Die Auflösung der Genossenschaft kann nur durch die Generalversammlung erfolgen und erfordert eine Mehrheit von zwei Dritteln der anwesenden Mitglieder.
- 7.2 Es ist anzustreben, die Aufgaben der Genossenschaft und, mit Zustimmung der Gemeinde als Baurechtsgeberin, ein allfälliges Baurecht und die Liegenschaften auf eine geeignete Institution zu übertragen, die Ziel und Zweck der Genossenschaft im Wesentlichen weiterverfolgt. Ist dies nicht möglich, ist nach den Bestimmungen über den (vorzeitigen) Heimfall im Baurechtsvertrag zu verfahren.
- 7.3 Das nach Tilgung allfälliger Schulden verbleibende Vermögen wird in erster Linie zur Rückzahlung der Anteile höchstens zum Nominalwert verwendet. Wird die Aufgabe nicht durch eine andere steuerbefreite Organisation mit Sitz in der Schweiz mit gleicher oder ähnlicher Zwecksetzung weitergeführt, ist der verbleibende Überschuss des Genossenschaftsvermögens von der Gemeinde Stein am Rhein zweckgebunden für die gemeinnützige Altersvorsorge zu verwenden, insbesondere zur Deckung des Bedarfs an Alterswohnungen zu tragbaren finanziellen Bedingungen.

8. Bekanntmachung und Mitteilungen

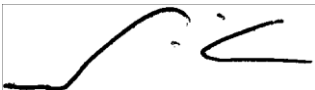
- 8.1 Die Bekanntmachungen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich oder per eMail an die letzte gemeldete Adresse eines Mitgliedes.

Gründung: 21.01.2016

Änderung Statuten Art. 5.1 und 7.3: o. GV v. 12.05.2022

Stein am Rhein, 12.05.22

Genossenschaft Alterswohnungen Stein am Rhein



René Schöffeler
(Präsident)



Ernst Ensslin
(Protokollführer)