



Statuten

der Wohnbaugenossenschaft «bi de Lüüt»
1. Juni 2022

Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Unter dem Namen «Wohnbaugenossenschaft "bi de Lüüt", Dachsen» besteht gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 828 bis 926) eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft auf unbestimmte Zeit mit Sitz in Dachsen.

Sie ist Mitglied beim Verband «Wohnbaugenossenschaften Schweiz».

Art. 2

- a) Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung die Bereitstellung von gesundem und preisgünstigem Wohnraum primär für Menschen in der 2. Lebenshälfte. Angesprochen sind Menschen, welche sich für ein selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen entscheiden. Sie strebt ein partnerschaftliches Zusammenleben an.
- b) Zur Bereitstellung von Wohnraum kann die Genossenschaft Liegenschaften, Grundstücke und Baurechte erwerben oder veräussern, Liegenschaften erstellen, mieten und vermieten sowie dieselben um- oder überbauen.
Die Vermietung und Verwaltung der Wohnungen erfolgt auf der Basis der Kostenmiete.
- c) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.
- d) Beim Verkauf von Baurechten und Grundstücken hat sie die Bestimmungen über den Erwerb von Grundstücken durch Personen aus dem Ausland zu beachten.
(BewG, SR211.412.41 und BewG, SR211.412.411)
- e) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Mitgliedschaft

Art. 3

Genossenschaffer*innen können werden:

- a) Handlungsfähige natürliche Personen.
- b) Juristische Personen (Gemeinnützige Organisationen und Firmen) und Körperschaften des öffentlichen oder privaten Rechts, die die Ziele und Bestrebungen der «Wohnbaugenossenschaft "bi de Lüüt", Dachsen» fördern möchten.

Mieter müssen Mitglied der Genossenschaft sein.

Von den Mitgliedern kann ein jährlicher Mitgliederbeitrag erhoben werden.

Art. 4

- a) Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Die Aufnahme kann jederzeit erfolgen.
- b) Der Vorstand entscheidet über die Aufnahme neuer Mitglieder. Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des erforderlichen Genossenschafts-Anteilscheines.
- c) Jeder Genossenschafter / Jede Genossenschafterin ist verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

Art. 5

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt
- b) durch Ausschluss
- c) durch Tod der natürlichen Person
- d) durch Auflösung der juristischen Person oder Körperschaft

Austritt:

- a) Der Austritt kann schriftlich, unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres an den Präsidenten der Genossenschaft erfolgen. Während der ersten 2 Jahre der Mitgliedschaft ist ein Austritt nicht möglich. Das austretende Genossenschaftsmitglied hat Anspruch auf Rückzahlung der einbezahlten Genossenschafts-Anteilscheine.
Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- b) Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert.
- c) Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
- d) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Ausschluss:

- e) Aus wichtigen Gründen können Genossenschafter*innen, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem /Der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung.
- f) Bestätigt die Generalversammlung den Ausschluss, kann der Ausgeschlossene innerhalb von drei Monaten den Richter anrufen.
- g) Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Todesfall:

- h) Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod einer natürlichen Person. Einer oder mehrere Erben (beim Vorhandensein mehrerer Anteilscheine) können sich neu um die Mitgliedschaft bewerben, sofern die Voraussetzungen von Art. 3 zutreffen. Wenn innerhalb von fünf Jahren nach Ableben des Genossenschafter / der Genossenschafterin keiner der Erben sich um die Mitgliedschaft bewirbt oder die Rückzahlung des Anteilscheins/der Anteilscheine beantragt, wird Verzicht auf beides angenommen. Der Betrag der Genossenschafts-Anteilscheine verfällt à fonds perdu an die «Wohnbaugenossenschaft "bi de Lüüt"».

Auflösung der juristischen Person oder Körperschaft:

Die Mitgliedschaft erlischt mit der Auflösung einer juristischen Person und von Körperschaften des öffentlichen und privaten Rechts.

Finanzierung, Betriebsmittel**Art. 6**

Die Genossenschaft beschafft sich die Betriebsmittel aus:

- a) Genossenschafts-Anteilscheinen
- b) Genossenschafts-Anteilkapital
- c) Darlehen von Genossenschaffern
- d) Darlehen und Hypotheken
- e) Mietzinseinnahmen
- f) Geschenken, Vermächtnissen und anderen Zuwendungen
- g) Jahresbeiträgen von Mitgliedern

Art. 7

Jedes Genossenschafts-Mitglied beteiligt sich mit mindestens einem Anteilschein am Genossenschaftskapital. Die Anteilscheine werden auf den Betrag von Fr. 1'000.-- ausgestellt. Jeder Genossenschaffter erhält als Ausweis über seine Beteiligung einen auf seinen Namen lautenden Anteilschein. Die Genossenschaftsanteile werden grundsätzlich nicht verzinst.

Art. 8

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftung der Mitglieder ist ausgeschlossen.

Art. 9

Die Genossenschafts-Anteilscheine sind nur mit Einwilligung des Vorstandes übertragbar.

Art. 10

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

Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 11

Die Verzinsung des Anteilkapitals von Genossenschaffern, die an die Miete von Wohnraum gebunden sind, erfolgt zu einem Zinssatz, der von der Generalversammlung festgelegt wird.

Art. 12

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 – 960e OR, sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Das Geschäftsjahr ist identisch mit dem Kalenderjahr.

Organisation**Art. 13**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung

- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle

Generalversammlung

Art. 14

Die Generalversammlung hat folgende unübertragbare

Befugnisse:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle
- c) Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, des Berichts der Revisionsstelle, Entlastung des Vorstands
- d) Beschluss über die Verwendung des Reingewinns
- e) Genehmigung des Budgets
- f) Abnahme des Jahresberichts des Präsidenten
- g) Behandlung von Einsprachen und Ausschluss von Mitgliedern
- h) Beschlussfassung über Bauvorhaben, den Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- i) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren
- j) Genehmigung der vom Vorstand vorgelegten Reglemente

Art. 15

Einberufung:

Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Die Einladung zur Generalversammlung mit Bekanntgabe der Traktanden erfolgt schriftlich durch den Vorstand und wird spätestens 20 Tage vor der Versammlung versandt. Anträge der Mitglieder auf Traktandieren eines Geschäftes müssen spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Über Gegenstände, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Zur Stellung von Anträgen und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es nicht der vorgängigen Ankündigung (Art. OR 883).

Das Geschäftsjahr ist identisch mit dem Kalenderjahr.

Die ordentliche Generalversammlung findet in den ersten sechs Monaten des folgenden Geschäftsjahres statt.

Ausserordentliche Generalversammlungen können vom Vorstand, von der Revisionsstelle oder von 3 Mitgliedern, bei über 30 Mitgliedern von 10% der Mitglieder, einberufen werden.

Art. 16

Beschlussfassung:

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Für Ausnahmen siehe Art. 18 und Art. 19. Bei Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. D des Fusionsgesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 17

Jedes Mitglied hat - ungeachtet der Höhe der finanziellen Beteiligung (Anteilscheine / Anteilkapital / Darlehen) - eine Stimme. Bei der Ausübung des Stimmrechtes kann sich

ein Mitglied durch ein anderes vertreten lassen. Kein Mitglied kann jedoch mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Art. 18

Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute und im zweiten Wahlgang das relative Mehr.

Art. 19

Für die Änderung der Statuten ist die Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen erforderlich. Die von den Mitgliedern gestellten Änderungsanträge sind, sofern sie von der Generalversammlung für erheblich erklärt werden, an den Vorstand zu überweisen. Dieser hat das Geschäft auf die nächste Generalversammlung vorzubereiten.

Art. 20

Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung durch mindestens 2/3 aller an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen.

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» oder einer Organisation mit ähnlicher Zielsetzung übereignet.

Vorstand**Art. 21**

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Mit Ausnahme des Präsidenten / der Präsidentin konstituiert er sich selber. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Wiederwahl ist möglich.

Art. 22

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zeichnungsberechtigt sind alle Mitglieder des Vorstandes, doch unterzeichnen sie immer zu zweit.

Art. 23

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

Der Vorstand erlässt zuhanden der Generalversammlung ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie finanzielle Kompetenzen und die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 24

Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 25

Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sein müssen. Allen Kommissionen gehört immer ein Vorstandsmitglied an.

Art. 26

Vorstandsmitglieder und Mitglieder von Ausschüssen können für ihre Tätigkeit eine angemessene Entschädigung und den Ersatz der Spesen beanspruchen. Über die Entschädigungen entscheidet der Vorstand im Rahmen des Budgets.

Revisionsstelle**Art. 27**

Durch Beschluss der Generalversammlung kann auf eine eingeschränkte Revision verzichtet werden (Opting-Out). Eine geeignete Institution wird mit einer „Prüferischen Durchsicht“ beauftragt.

Auf eine eingeschränkte Revision wird nur verzichtet, wenn die Generalversammlung ohne Gegenstimme zustimmt und kein Mitglied eine eingeschränkte Revision verlangt. Jedes Mitglied hat das Recht, spätestens 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung eine eingeschränkte Revision zu verlangen. In diesem Fall muss die Generalversammlung eine Revisionsstelle wählen.

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsstelle nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Dem gewählten Revisor bzw. der gewählten Revisionsunternehmung ist es untersagt, bei der Buchführung mitzuwirken. Die Revisionsstelle wird jährlich gewählt.

Art. 28

Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Revisionsstelle erstellt zuhanden der Generalversammlung jährlich Bericht und Antrag. Sie hat das Recht, in alle Geschäftsbücher der Genossenschaft Einsicht zu nehmen.

Betrieb**Art. 29**

Mit der Miete von Wohn- und Gewerberaum der Genossenschaft verpflichtet sich das Genossenschaftsmitglied, Anteilkapital nach Massgabe des beanspruchten Raumes zu erwerben. Einzelheiten und Härtefälle regelt der Vorstand.

Art. 30

Die Genossenschaft kann ihre Infrastrukturen selber betreiben oder deren Betrieb auf Dritte übertragen. Die Mietzinse wie auch die Zusatzkosten sind vom Vorstand nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu errechnen. Bei mehreren Liegenschaften werden diese in separaten Kostenrechnungen erfasst.

Art. 31

Über die Vermietung von Wohn- und Gewerberaum entscheidet der Vorstand gemäss einem Reglement.

Schlussbestimmungen**Art. 32**

Einladungen und Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich. Publikationspflichtige Bekanntmachungen werden im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlicht.

Art. 33

Für zivilrechtliche Auseinandersetzungen zwischen der Genossenschaft und ihren Mitgliedern ist der Geschäftssitz der Genossenschaft zuständig.

Art. 34

Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO.

Art. 35

Die Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 20. Oktober 2014 angenommen und an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. Oktober 2015 sowie an der Generalversammlung vom 31. Mai 2017 und der Generalversammlung vom 1. Juni 2022 revidiert.

Dachsen, 1. Juni 2022

Wohnbaugenossenschaft "bi de Lüüt", Dachsen

Präsident:

.....
(Alfred Höhener)

Vorstandsmitglieder:

.....
(Ernst Roth)

.....
(Ernst Schmid)

.....
(Susanne Kneubühler)

.....
(Alfred Weidmann)