

GENOSSENSCHAFT
ALTERSWOHNUNGEN
— WIL —

Statuten

Die «Genossenschaft für Alterswohnungen Wil» wurde am 25. Mai 1968 gegründet.

Die Gründungsmitglieder waren:

Alex Allenspach	Alois Nagel
Alex Bannwart	Karl Spenger
Ernst Brägger	Hans Schück
Otto Honegger	Emil Wick
Walter Huber	Politische Gemeinde Wil
Hans Kindlimann	Ortsbürgergemeinde Wil
Heinz Kunz	Evangelische Kirchgemeinde Wil
Paul Limberger	Katholische Kirchgemeinde Wil

Inhaltsverzeichnis:

Name, Sitz und Zweck	Seite	3
Mitgliedschaft	Seite	3-4
Rechte und Pflichten der Genossenschafter	Seite	5-6
Finanzen	Seite	7
Sicherheiten	Seite	7
Bau, Vermietung, Verkauf	Seite	7-8
Organisation	Seite	8-12
Schlussbestimmungen	Seite	12-13

Name, Sitz und Zweck

Name und Sitz	Art. 1	Unter dem Namen « Genossenschaft für Alterswohnungen Wil » besteht mit Sitz in Wil eine im Handelsregister eingetragene Genossenschaft.
Zweck	Art. 2	Die Genossenschaft bezweckt die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen auf gemeinnütziger Grundlage im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG), insbesondere durch den Erwerb geeigneter Baurechte oder Grundstücke, deren Überbauung oder Umbau und deren Vermietung oder Verkauf. Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral.

Mitgliedschaft

Mitglieder	Art. 3	Genossenschafter können werden: <ul style="list-style-type: none">a) handlungsfähige natürliche Personenb) juristische Personenc) Körperschaften des öffentlichen Rechtes. Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechtes haben einen Vertreter zu bestimmen und üben durch diesen die Mitgliedschaftsrechte aus.
Erwerb der Mitgliedschaft	Art. 4	Die Mitgliedschaft wird erworben durch Aufnahme in die Genossenschaft durch die Verwaltung nach vorheriger schriftlicher Beitrittserklärung des Mitgliedes. Die Verwaltung entscheidet über die Aufnahme endgültig.
Verlust der Mitgliedschaft	Art. 5	Die Mitgliedschaft erlischt: <ul style="list-style-type: none">a) durch Austrittb) durch Ausschlussc) durch Tod bzw. Auflösung der juristischen Person.

Austritt	Art. 6	<p>Der Austritt kann unter Wahrung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres durch eingeschriebenen Brief an die Verwaltung erfolgen. Während der ersten 3 Jahre der Mitgliedschaft ist der Austritt ausgeschlossen.</p> <p>Der austretende Genossenschafter hat nur Anspruch auf Rückzahlung einbezahlter Darlehens- und Einlagegelder sowie der Anteilscheine auf Grund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert.</p>
Ausschluss	Art. 7	<p>Ein Mitglied kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, wenn es den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane zuwiderhandelt oder sonstwie die Interessen der Genossenschaft verletzt.</p> <p>Dem Ausgeschlossenen steht binnen 30 Tagen seit Eröffnung des Beschlusses das Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu.</p> <p>Die finanziellen Folgen des Ausschlusses sind dieselben wie beim freiwilligen Austritt gemäss Art. 6.</p>
Tod, Auflösung der juristischen Person	Art. 8	<p>Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tode des Genossenschafters bzw. bei juristischen Personen mit deren Auflösung.</p> <p>Sofern die Erben nicht innert 3 Monaten nach dem Tode des Genossenschafters erklären, die Mitgliedschaft nicht erwerben zu wollen, werden sie ohne weiteres Mitglied (Art. 847 Abs. 2 OR).</p> <p>Dieselbe Regelung gilt für die Übernahme von Aktiven und Passiven einer juristischen Person. Über die Bestellung eines Vertreters gilt Art. 3 Abs. 2.</p> <p>Geht die Mitgliedschaft nicht auf die Erben über, so werden diesen die Anteilscheine der verstorbenen Genossenschafter auf Grund des</p>

Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert, zurückbezahlt.

Übertragung der Mitgliedschaft **Art. 9** Die Abtretung von Anteilscheinen begründet keine Mitgliedschaft, ausgenommen bei Erbgang nach Art. 8 Abs. 2.

Rechte und Pflichten der Genossenschafter

Anteilscheine **Art. 10** Jedes Mitglied der Genossenschaft hat mindestens einen auf den Namen lautenden Anteilsschein von CHF 1'000.00 zu übernehmen. Die Verwaltung kann die Anzahl weiterer Anteilsscheine beschränken.

Fälligkeit **Art. 11** Der Betrag für den Pflichtanteilschein ist innert Monatsfrist nach Abgabe der Beitrittserklärung bei der Verwaltung einzuzahlen.

Die Fälligkeit zur Einzahlung weiterer gezeichneter Anteilsscheine setzt die Verwaltung fest.

Verzinsung **Art. 12** Die Anteilsscheine der Genossenschaft sind verzinslich. Der Zinssatz wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Betriebsrechnung und der Bilanz festgesetzt.

Der Zinssatz für die Anteilsscheine ist beschränkt.

- a) auf die Hälfte des hypothekarischen Referenzzinssatzes, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von 6% und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen,
- b) höchstens auf den Mindestzinssatz in der obligatorischen beruflichen Vorsorge und insoweit limitiert, als nach geltendem Steuerrecht eine Steuerbefreiung noch zugelassen wird.

Stichtag ist jeweils der 31. Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Der Rest des Ertrages ist für die Aeufnung der Reserven und die Tätigkeit im Rahmen der Zweckbestimmung zu verwenden.

Übertragung und Verpfändung	Art. 13	Die Anteilscheine sind nur mit Einwilligung der Verwaltung übertrag- und verpfändbar. Übertragung und Verpfändung begründen keine Mitgliedschaftsrechte. Es steht der Verwaltung frei, solche Anteilscheine ohne Kündigung auszulösen.
Kündigung	Art. 14	Die über den Pflichtanteilschein gezeichneten Anteilscheine sind auf 6 Monate auf Ende eines Kalenderjahres kündbar. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert. Verzinsung erfolgt bis zur Rückzahlung.
Haftung	Art. 15	Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen.
Nachschusspflicht	Art. 16	Zur Deckung von Bilanzverlusten besteht keine Nachschusspflicht der Genossenschafter.
Stimmrecht	Art. 17	Jeder Genossenschafter hat eine Stimme, ungeachtet der Zahl der Anteilscheine. Juristische Personen und Körperschaften des öffentlichen Rechtes üben das Stimmrecht durch einen von ihnen bevollmächtigten Vertreter aus. Jeder Genossenschafter kann das Stimmrecht durch einen Vertreter, der Genossenschafter sein muss, ausüben. Dieser kann vertretungsweise nur eine Stimme abgeben.
Treuepflicht	Art. 18	Die Genossenschafter sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

Finanzen

Finanzen	Art. 19	Die Genossenschaft verschafft sich die Finanzen aus: <ul style="list-style-type: none">a) Anteilscheinenb) Darlehen und Bankkrediten mit und ohne grundpfandrechtliche Sicherstellungc) Subventionend) Geschenken, Vermächtnissen und anderen Zuwendungen.
----------	----------------	---

Sicherheiten

Mieterkaution	Art. 20	Jeder Mieter leistet der Genossenschaft eine Mietzinskaution, die auf den Namen des Mieters bei einer Bank auf einem Sparkonto hinterlegt wird. Vorbehalten bleibt Art. 257 e OR.
---------------	----------------	--

Bau, Vermietung, Verkauf

Bau	Art. 21	Die Genossenschaft erstrebt den Bau von neuzeitlichen Mehrfamilienhäusern in solider Bauweise.
Vermietung	Art. 22	Die Vermietung erfolgt vornehmlich an betagte Ehepaare und Einzelpersonen. Für die Vermietung subventionierter Wohnungen gelten die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften und verwaltungsrechtlichen Auflagen.
Mietzinse	Art. 23	Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten festzusetzen, müssen jedoch ausreichen für: <ul style="list-style-type: none">a) Verzinsung des investierten Kapitals und Leistung der ordentlichen Tilgungsratenb) Bestreitung der Steuern, Abgaben, Gebühren und Verwaltungskostenc) angemessenen Unterhalt der Gebäude und des Umgeländes

- d) zur Aufnung des Amortisationsfondes, des Reservefondes und zur Deckung allfälliger Risiken.

Mietverträge **Art. 24** Die Verwaltung besorgt den Abschluss der Mietverträge.

Verkauf **Art. 25** Über den Verkauf von Häusern, unbebauten Grundstücken, Stockwerken usw. beschliesst die Generalversammlung, welche Verkaufspreis- und Verkaufsbedingungen nach Ermessen festsetzt.

Grenzbereinigungen, Landabtausch und Abtretung im Expropriationsverfahren fallen in die Kompetenz der Verwaltung.

Organisation

Organe **Art. 26** Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung und deren Ausschüsse
- c) die Revisionsstelle.

Generalversammlung **Art. 27** Die Generalversammlung als oberstes Organ ist die Versammlung der Genossenschafter. Ihr stehen folgende unübertragbare Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten
- b) Die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle
- c) Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz, des Berichtes der Revisionsstelle und Entlastung der Verwaltung
- d) Rekursentscheide über den Ausschluss von Mitgliedern
- e) Beschlussfassung über Verzinsung des Anteilscheinskaptals
- f) Beschlussfassung über Ankauf von Grundstücken und Gebäuden, Erstellung von Neubauten, Verkauf von Grundstücken und Gebäuden

- g) Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren
- h) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die ihr durch Gesetz und Statuten vorbehalten sind.

Einberufung	Art. 28	<p>Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.</p> <p>Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich einmal statt.</p> <p>Eine ausserordentliche Generalversammlung ist einzuberufen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) auf Beschluss der Verwaltung b) auf Verlangen der Revisionsstelle c) auf schriftliches Verlangen eines Zehntels der Mitglieder. <p>Die ausserordentliche Generalversammlung ist spätestens innert 8 Wochen nach Einreichung des Begehrens einzuberufen.</p>
Einladung	Art. 29	<p>Die Mitglieder sind wenigstens 10 Tage vor der Generalversammlung durch die einberufenden Organe schriftlich einzuladen mit Bekanntgabe der Traktanden.</p> <p>Anträge von Mitgliedern, über die an einer Generalversammlung Beschluss gefasst werden soll, sind wenigstens 10 Tage vor Versand der Einladung schriftlich an die Verwaltung einzureichen.</p>
Leitung	Art. 30	<p>Die Generalversammlung wird durch den Präsidenten oder ein von ihm bestimmtes Mitglied der Verwaltung geleitet.</p>
Beschlussfassung	Art. 31	<p>Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse soweit Gesetz oder Statuten nicht anderes vorsehen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Präsident mit Stichentscheid.</p>

Wahlen	Art. 32	Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr.
Verwaltung	Art. 33	<p>Der Verwaltung obliegen sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind, insbesondere die gesamte Geschäftsleitung und die Vertretung der Genossenschaft. Sie besteht aus mindestens drei Mitgliedern; die Mehrheit muss aus Genossenschaftlern bestehen.</p> <p>Die Amtsdauer beträgt 3 Jahre. Der Präsident wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Die nach Ablauf der Amtsdauer ausscheidenden Mitglieder der Verwaltung sind wieder wählbar.</p>
Ausschüsse	Art. 34	<p>Der Verwaltungsratsausschuss besteht aus dem Präsidenten, Kassier und Aktuar. Er erledigt die laufenden Geschäfte der Verwaltung und kann alle Massnahmen ergreifen, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringt. Die Verwaltung kann gewisse Aufgaben einem oder mehreren Ausschüssen übertragen. Diesen hat ein Mitglied der Verwaltung anzugehören. Im Rahmen ihrer Delegation kommt den Ausschüssen selbständige Geschäftsführungs- und Vertretungskompetenz zu. Sie sind der Verwaltung für ihre Tätigkeit verantwortlich.</p> <p>Für Fachausschüsse können auch Personen beigezogen werden, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind.</p>
Unterschriften	Art. 35	Die Mitglieder der Verwaltung zeichnen kollektiv.
Beschlussfähigkeit	Art. 36	Die Verwaltung und die Ausschüsse sind beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend sind.

Protokolle	Art. 37	Verwaltung und Ausschüsse führen über ihre Sitzungen Protokoll.
Geschäftsjahr	Art. 38	Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Verwaltung und Buchführung sowie Rechnungsabschluss haben nach kaufmännischen Grundsätzen zu erfolgen. 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. Die Aktiven dürfen höchstens zu den Erwerbs- oder Erstellungskosten bilanziert werden. Allfällige Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
Kreditkompetenz	Art. 39	Die Verwaltung hat das Recht auf Bestreitung der ordentlichen Ausgaben. Für wertvermehrende Investitionen und Anschaffungen ist die Kreditkompetenz auf CHF 100'000.00 pro Objekt jährlich beschränkt.
Entschädigung	Art. 40	Die Entschädigung an Verwaltung und Ausschüsse werden von der Generalversammlung festgelegt. Sie haben in jedem Fall Anspruch auf Ersatz ihrer Barauslagen. Mitglieder von Fachausschüssen, die nicht Genossenschafter sind, können durch die Verwaltung angemessen entschädigt werden. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
Revisionsstelle	Art. 41	Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung auf 1 Jahr gewählt und muss die gesetzlichen Anforderungen des Revisionsaufsichtsgesetzes (Art. 5 f. RAG) erfüllen.

Aufgaben **Art. 42** Die Revisionsstelle prüft das Rechnungswesen und die Geschäftsführung gemäss den gesetzlichen (Art. 727c OR) und statutarischen Vorschriften. Sie stellt der Generalversammlung alljährlich über ihren Befund Bericht und Antrag. Sie hat das Recht zur Einsichtnahme in sämtliche Akten der Genossenschaft.

Schlussbestimmungen

Auflösung **Art. 43** Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von $\frac{2}{3}$ der an der Generalversammlung abgegebenen gültigen Stimmen erforderlich.

Über das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, entscheidet die Generalversammlung, wobei ein allfälliger Überschuss wieder für den gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet werden muss und zwingend einer zufolge gemeinnütziger und/oder öffentlicher Zwecksetzung steuerbefreiten Institution mit Sitz in der Schweiz oder dem Gemeinwesen zu übertragen ist.

Statutenänderung **Art. 44** Die Generalversammlung kann die vollständige oder teilweise Revision dieser Statuten mit einem Mehr von $\frac{2}{3}$ der abgegebenen gültigen Stimmen beschliessen. Vorbehalten bleiben Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG).

Vorgeschlagene Statutenänderungen müssen den Mitgliedern mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben werden.

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.

Mitteilungen,
Bekannt-
machungen

Art. 45 Einladungen, Mitteilungen und Bekanntmachungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich.

Bestimmun-
gen des OR

Art. 46 Soweit diese Statuten keine anderslautende Regelung enthalten, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

Die Statuten wurden von der Gründungsversammlung vom 25. Mai 1968 in Wil genehmigt und traten sofort in Kraft.

An der Generalversammlung vom 05. Juni 1993 wurden die Artikel 2, 11, 12, 19, 20, 29, 41, 43 und 44 geändert.

An der Generalversammlung vom 22. Juni 2020 wurden die Artikel 2, 6, 10, 12, 14, 19, 26, 27, 28, 33, 38, 40, 41, 42, 43, 44 und 45 geändert.

Wil, 22. Juni 2020

Der Präsident:



Bruno Gähwiler

Der Aktuar:



Armin Eugster

