

Statuten

der

Genossenschaft Alterswohnungen
Bäretswil

GAB Genossenschaft Alterswohnungen Bärenswil

Inhaltsverzeichnis

1.	Firma und Sitz	4
Art. 1	Firma	4
Art. 2	Sitz	4
2.	Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3	Zweck und Mittel	4
Art. 4	Grundsätze der Vermietung	4
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	5
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3.	Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	6
Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 9	Austritt	6
Art. 10	Tod	7
Art. 11	Ausschluss	7
Art. 12	Verpfändung, Übertragung bzw. Abtretung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 13	Persönliche Pflichten der Mitglieder	8
4.	Finanzielle Bestimmungen	8
	Genossenschaftskapital	8
Art. 14	Genossenschaftsanteile	8
Art. 15	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 16	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	9
	Haftung	10
Art. 17	Haftung	10
	Rechnungswesen	10
Art. 18	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 19	Gewinnreserven	10
Art. 20	Rücklagen und Wertberichtigungen	10
Art. 21	Entschädigung der Organe	11
5.	Organisation	11

GAB Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

Organe.....	11
Art. 22 Überblick	11
Generalversammlung	11
Art. 23 Befugnisse	11
Art. 24 Einberufung und Leitung	12
Art. 25 Stimmrecht	13
Art. 26 Beschlüsse und Wahlen	13
Vorstand	13
Art. 27 Wahl und Wählbarkeit	13
Art. 28 Aufgaben	13
Art. 29 Kompetenzdelegation	14
Art. 30 Vorstandssitzungen	14
Revisionsstelle	14
Art. 31 Wahl und Konstituierung	14
Art. 32 Aufgaben	14
6. Stromerzeugung.....	15
Art. 33 Eigenstromerzeugung	15
7. Schlussbestimmungen.....	15
Auflösung durch Liquidation und Fusion der Genossenschaft.....	15
Art. 34 Liquidation	15
Art. 35 Liquidationsüberschuss	15
Art. 36 Fusion	15
Bekanntmachungen.....	16
Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan	16
Übergangsbestimmungen	16
Art. 38 Bestätigung über Genossenschaftsanteile und Umgang mit persönlichen Zertifikaten und Anteilsscheinen nach bisherigen Statuten	16
Art. 39 Aufhebung der bisherigen und Inkraftsetzung der aktuellen Statuten	16

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma «Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil (GAB)» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Firma

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Bäretswil.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten, in erster Linie für ältere Einwohnerinnen und Einwohner von Bäretswil, in zweiter Linie für ältere Auswärtige mit Angehörigen mit Wohnsitz in Bäretswil, in dritter Linie für ältere Auswärtige ohne Angehörige in Bäretswil; Personen ab einem Alter von 60 Jahren haben grundsätzlich Priorität bei der Vergabe von Mietobjekten. Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität; wobei wohnhafte Mitglieder in der Lage sein müssen, den Alltag ohne intensive Begleitung und Betreuung durch die Genossenschaft bewältigen zu können.

Zweck

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen, insbesondere von Alterswohnungen;
- c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Weise erneuert werden können;
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der freiwilligen Kostenmiete;
- f) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

⁴ Die Genossenschaft kann Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz, verband der gemeinnützigen wohnbauträger, sein.

Mitgliedschaften

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt, das von der Generalversammlung genehmigt wird.

Vermietungsreglement

² Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus und jede/r Benutzerin/Benutzer einer Wohnung muss Mitglied der Genossenschaft sein.

Mitgliedschaft

³ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere gedeckt sein:

Mietzins

- a) die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals;
- b) allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von der Generalversammlung beschlossenen Fonds wie insbesondere die Erneuerungsfonds;
- c) der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung;
- d) die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien;
- e) evtl. die Kosten von zusätzlich durch die Genossenschaft übernommenen Kosten wie für Individualstrom und Verzicht auf Verrechnung von besonderen Instandstellungskosten bei Auszug;
- f) die anteiligen Kosten für allfällige Gemeinschaftsräume und weitere gemeinsam genutzte Räume respektive Einrichtungen sowie
- g) die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selbst in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement oder der Prioritätenordnung nach vorgängigem Art. 3 nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement oder die Prioritätenordnung nach vorgängigem Art. 3 umgangen werden. Die kommerzielle Untervermietung der Wohnung oder eines Zimmers über Vermietungsplattformen o.ä. wie Airbnb ist untersagt, unter anderem um unnötige Unruhe in den Alterssiedlungen zu unterbinden. Die Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

Untervermietung

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

Ausrichtung

² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört

Unterhalt

GAB Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

³ Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen.

Renovationen und Ersatzneubauten

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Verkaufsverbot

² Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

Ausnahmen

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil), sowie Körperschaften des öffentlichen Rechts.

Voraussetzungen

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der angemeldeten Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgeblich für den Beginn der Mitgliedschaft. Der Vorstand kann die Aufnahme neuer Mitglieder der Genossenschaft an mehrere Mitglieder oder einen Ausschuss des Vorstandes delegieren.

Beitrittsgesuch/Beitrittsbeschluss

⁴ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

Gründe

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

Rückzahlung Anteile

Art. 9 Austritt

¹ Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

Kündigung des Mietvertrags

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden.

Kündigungsfrist/Zeitpunkt

³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Einschränkung

Art. 10 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

*Ehe-, eingetragene/
bzw. Lebens-
partner/in*

² Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere Personen

Art. 11 Ausschluss

¹ Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund gemäss Art. 846 OR oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selbst in den gemieteten Wohnungen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- e) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots; oder
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach Obligationenrecht, insbesondere bei Zahlungsrückstand (Art. 257d OR), Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f OR), aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR) sowie bei Konkurs der Mieter/in (Art. 266h OR), oder bei anderer Verletzung des Mietvertrages.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied mit Einschreiben, Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.

*Mitteilung/Berufung/
Ausschluss der auf-
schiebenden Wirkung*

GAB Genossenschaft Alterswohnungen Bäretswil

⁴ Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

Anrufung des Gerichts

⁵ Mitglieder der Genossenschaft mit Mietverträgen, die gestützt auf diesen Art. 11 aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, erhalten parallel eine Kündigung des Mietvertrags für ihre Wohnung. Eine Kündigung des Mietvertrags ist allerdings auch allein gestützt auf die mietrechtlichen Regeln möglich, selbst wenn die Gründe keinen Ausschluss aus der Genossenschaft rechtfertigen würden.

Verhältnis zu einem Mietvertrag

Art. 12 Verpfändung, Übertragung bzw. Abtretung von Genossenschaftsanteilen

¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

Verpfändung/Belastung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Übertragung/Abtretung

Art. 13 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 14 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Die Genossenschaftsanteile bestehen aus Pflichtanteilen und freiwilligen Anteilen. Das Mitglied der Genossenschaft kann bestimmen, ob seine gezeichneten Genossenschaftsanteile verzinslich oder bis auf weiteres nicht verzinslich sind.

Genossenschaftsanteile

² Jedes Mitglied zeichnet mindestens einen Pflichtanteil von CHF 500. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Der Vorstand kann Ausnahmen von der Pflicht zur Mitgliedschaft und der Zeichnung eines Pflichtanteils von Mietparteien beschliessen, insbesondere bei einer geplanten umfassenden Renovation oder einem Abbruch respektive Ersatzneubau der betreffenden Liegenschaft.

Pflichtanteile

³ Die Mitglieder können bis zu einem Maximalbetrag von CHF 100'000 pro Mitglied zusätzlich zu ihrem Pflichtanteil nach vorgängigem Absatz 2 freiwillige Genossenschaftsanteile übernehmen. Dabei haben die Mitglieder kein Recht auf Erhalt freiwilliger Genossenschaftsanteile, der Entscheid über Vergabe und Anzahl der Ausgabe von freiwilligen Genossenschaftsanteilen

Freiwillige Anteile

liegt abschliessend beim Vorstand. Die Mindestlaufzeit von freiwilligen Anteilen beträgt drei Jahre ab Einzahlung des Betrags an die Genossenschaft, wobei diese schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden können.

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine/Zertifikate ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

Jährliche Bestätigung

Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen worden sind.

Grundsatz

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz der verzinsten Anteile, welcher 2% nicht überschreiten darf.

Zinssatz

³ Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des auf die Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Zinsperiode

Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende und ausgeschlossene Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile, unter Beachtung von Mindestlaufzeiten und Kündigungsfristen.

Grundsatz

² Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Betrag

³ Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung erfolgen innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

Fälligkeit

⁴ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass freiwillige Anteile ganz oder teilweise vorzeitig zurückbezahlt werden, so wenn ein Mitglied den Betrag benötigt, zum Beispiel um Gesundheits- oder Pflegekosten oder andere für den eigenen Lebensunterhalt dringend benötigte Kosten bezahlen zu können.

Vorzeitige Rückzahlung

⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

Haftung

Art. 17 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Rechnungswesen

Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹ 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, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Grundsatz

² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

Art. 19 Gewinnreserven

¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

Grundsatz

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

Höhe der Einlage

³ Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

Art. 20 Rücklagen und Wertberichtigungen

¹ Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

Erneuerungsfonds

² I.d.R. wird pro Siedlung ein Erneuerungsfond geäufnet.

Fonds pro Siedlung

³ Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt.

*Abschreibungen/
Wertberichtigung für
Heimfall*

⁴ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

Weitere Fonds

⁵ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Art. 21 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand in einem Reglement selbst festgelegt wird.

Vorstand

² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Revisionsstelle

³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld gemäss Reglement des Vorstandes.

Kommissionen und Ausschüsse

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Vorstandsmitglieder, sowie für weitere Kommissionen ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 22 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art. 23 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin oder des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle; die Abordnung und Abberufung des oder der Vertreter/innen des Gemeinderats Bäretswil nach Art. 27 Abs. 3 der Statuten erfolgt durch den Gemeinderat;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;

- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
- i) Beschlussfassung über die Sanierung respektive Renovation von Liegenschaften, deren Kosten CHF 500'000 pro Liegenschaft übersteigen,
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- k) Beschlussfassung über die Erstellung von Zusatzbauten auf Grundstücken respektive an oder auf Gebäuden, wenn diese Zusatzbauten von aussen sicht- oder hörbar sind;
- l) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 23 Abs. 2);
- n) Genehmigung von Reglementen, soweit diese gemäss Statuten in der Kompetenz der Generalversammlung liegen.
- o) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Bst. m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

Anträge auf Traktandierung

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 24 Einberufung und Leitung

¹ Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung ist die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Einberufung

⁴ Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht (Art. 28 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

⁵ Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder von einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Die Generalversammlung kann für alle oder einzelne Traktanden auch eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

Art. 25 Stimmrecht

- ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. *Grundsatz*
- ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. *Vertretung*
- ³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. *Ausstand*

Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

- ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. *Beschlussfähigkeit*
- ² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt. *Geheime Durchführung*
- ³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. *Beschlussfassung*
- ⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. *Qualifiziertes Mehr*
- ⁵ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. *Protokoll*

Vorstand

Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

- ¹ Der Vorstand besteht aus 5-9 natürlichen Personen, die Mitglieder der Genossenschaft sein müssen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in. *Grundsatz*
- ² Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. *Amtsdauer*
- ³ Dem Gemeinderat Bärenswil steht das Recht zu, maximal drei Vertreter/innen in den Vorstand abzuordnen. *Vertreter/innen der Gemeinde*

Art. 28 Aufgaben

- ¹ 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. *Kompetenzvermutung*

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht. Dieser enthält die Jahresrechnung (Art. 18) und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

Geschäftsbericht

³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

Zeichnungsberechtigung

Art. 29 Kompetenzdelegation

¹ Der Vorstand kann 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 übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Grundsatz

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Organisationsreglement

Art. 30 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner durch drei Vorstandsmitglieder, sofern das Präsidium oder Co-Präsidium die Einberufung einer von ihnen verlangten Vorstandssitzung nicht innert 30 Tagen einberuft und durchführt.

Einberufung

² Der Vorstand ist bei physischer oder virtueller Teilnahme der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

Beschlussfassung

³ Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, auch solche per E-Mail, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Zirkulationsbeschluss

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

Protokoll

Revisionsstelle

Art. 31 Wahl und Konstituierung

Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Wahl

Art. 32 Aufgaben

¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den

Revisionsstelle

gesetzlichen Bestimmungen.

² Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

Revisionsbericht

6. Stromerzeugung

Art. 33 Eigenstromerzeugung

¹ Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

Grundsatz

² Sofern die individuellen Stromkosten nicht im Mietzins selbst enthalten und durch ihn abgegolten sind, gilt Folgendes: Die Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen einer Eigenverbrauchsgemeinschaft beitreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen beziehen.

Beitritt

7. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation und Fusion der Genossenschaft

Art. 34 Liquidation

¹ Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Beschluss

² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Durchführung

Art. 35 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der politischen Gemeinde Bäretswil für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

Liquidationsüberschuss

Art. 36 Fusion

¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Beschluss

² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Vorbereitung

Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

¹ Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Interne Mitteilungen

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Publikationen

Übergangsbestimmungen

Art. 38 Bestätigung über Genossenschaftsanteile und Umgang mit persönlichen Zertifikaten und Anteilsscheinen nach bisherigen Statuten

¹ Die Genossenschaft gibt im Anschluss der Totalrevision der Statuten vom 16. April 2026 den Mitgliedern die Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis (gemäss Art. 14 Abs. 4) bekannt. Diese ersetzen bestehende persönlichen Anteilscheine respektive Zertifikate nach bisherigen Statuten. Wenn die mitgeteilte Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile den bisher bestehenden persönlichen Anteilscheinen respektive Zertifikaten widersprechen, teilen dies betroffene Mitglieder der Genossenschaft bis 31.07.2026 mit.

Bestätigung über Genossenschaftsanteile

² Jede Bestätigung über die Höhe der Beteiligung am Genossenschaftskapital eines Mitglieds gemäss Art. 14 Abs. 4 der Statuten erfolgt stets anstelle von nach bisherigen Statuten ausgegebenen Zertifikaten respektive Anteilsscheinen. Ein Mitglied kann sich nicht darauf berufen, Ansprüche gegen die Genossenschaft gestützt auf eine aktuelle Bestätigung über die Höhe der Beteiligung am Genossenschaftskapital und zusätzlich betragsmässig gestützt auf Zertifikate respektive Anteilsscheine nach bisherigen Statuten zu haben.

Keine Kumulierung mit früheren Anteilscheinen / Zertifikaten

Art. 39 Aufhebung der bisherigen und Inkraftsetzung der aktuellen Statuten

¹ Die bisherigen Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 29. Januar 2005 angenommen. Eine Statuten-Revision wurde per 2. April 2009 durchgeführt und genehmigt.

Aufhebung der bisherigen Statuten

² Die jetzt vorliegenden, totalrevidierten Statuten basierend auf den Musterstatuten für gemeinnützige Wohnbauträger von „Wohnbaugenossenschaften Schweiz“, wurden am 16. April 2026 verabschiedet und treten sofort in Kraft.

Inkraftsetzung der totalrevidierten Statuten vom 16. April 2026

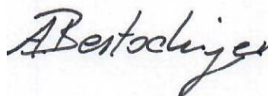
Bäretswil, 16.04.2026

Der Vorsitzende:

Die Sekretärin:



Ferdinand König



Anita Bertschinger

