

STATUTEN

der

Genossenschaft Anders Wohnen

mit Sitz in Heiden

1. Grundlagen

Präambel

Wir, Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen und verschiedener Altersgruppen, gründen diese Genossenschaft, um miteinander andere Lebens- und Wohnformen zu entwickeln. Dabei fühlen wir uns sowohl der Nachhaltigkeit als auch einem sozialen, respektvollen Miteinander verpflichtet. Die für uns wichtigen Grundsätze sind in unserem Konzept *Anders Wohnen* in der Fassung vom 06.06.2020 festgehalten.

Artikel 1 - Sitz und Name

Unter dem Namen

Genossenschaft Anders Wohnen

besteht mit Sitz in Heiden, Kanton AR eine Genossenschaft.

Artikel 2 - Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, das Projekt Anders Wohnen auf dem Areal Brunnen in Heiden zu realisieren. Das Projekt Anders Wohnen bezweckt, für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen Wohnraum zu finanziell tragbaren Bedingungen zur Verfügung zu stellen, um dort gemeinschaftlich zusammen zu leben, im gegenseitigen Respekt füreinander und mit den Nachbarn im Quartier.

Die Genossenschaft verfolgt die Absicht, Trägerin von Wohnbauten im Areal Brunnen zu werden. Sie kann sich zur Umsetzung ihres Zweckes auch an einer anders strukturierten Trägerschaft im Areal Brunnen im Gebiet der Brunnen- und Bergstrasse in Heiden beteiligen.

Dazu kann die Genossenschaft Liegenschaften erwerben und veräußern, Bauten errichten und renovieren, Räume vermieten und mieten und Liegenschaften verwalten. Sie kann allenfalls auch Liegenschaften, die ihr gehören, in Stockwerkeigentum aufteilen und einzelne Stockwerkeinheiten an ihre Mitglieder veräußern.

Die Genossenschaft kann sich an Institutionen gleicher oder ähnlicher Zwecksetzung beteiligen und solche Institutionen fördern.

Artikel 3 - Gemeinnützigkeit und Spekulationsverhinderung

Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Die Mietzinsen sind nach den Grundsätzen der Kostenmiete zu berechnen. Die von der Genossenschaft erworbenen Liegenschaften sind dauernd der Spekulation zu entziehen.

Artikel 4- Mitglieder der Genossenschaft

Mitglied der Genossenschaft kann jede mündige natürliche Person werden, die den Genossenschaftszweck unterstützen möchte und/oder zukünftig in der Genossenschaftssiedlung wohnen möchte. Im Ausnahmefall kann auch eine juristische Person Mitglied werden.

Artikel 5 - Aufnahme von Mitgliedern

Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet die Verwaltung. Sie kann den Entscheid generell oder im Einzelfall an die Genossenschaftsversammlung delegieren.

Die Mitglieder sind verpflichtet,

- sich für die Ziele der Genossenschaft einzusetzen
- die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren
- den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

Bewohner, Bewohnerinnen von Wohnungen der Genossenschaft müssen Mitglieder der Genossenschaft sein, mindestens eine mündige Person pro Wohnung.

Artikel 6 - Ausschluss von Mitgliedern

Ein Mitglied kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden,

1. wenn es wiederholt gegen die Interessen der Genossenschaft handelt,
2. wenn es finanzielle Verpflichtungen aus Mitgliedschaft oder Vertrag gegenüber der Genossenschaft nicht erfüllt,
3. aus anderen wichtigen Gründen.

Das ausgeschlossene Mitglied kann während dreissig Tagen nach Mitteilung des Ausschlusses schriftlich an die Generalversammlung rekurrieren. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen die Mitgliedschaftsrechte, doch hat das betroffene Mitglied das Recht, seinen Rekurs an der Generalversammlung persönlich zu begründen oder durch ein anderes Mitglied begründen zu lassen.

Bestätigt die Generalversammlung den Ausschluss, kann der oder die Ausgeschlossene innerhalb von drei Monaten Richter, Richterin anrufen (gemäss OR Art. 846 Abs. 3). Zuständig sind die ordentlichen Gerichte am Sitz der Genossenschaft.

Artikel 7 - Genossenschaftskapital

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Jeder Anteilschein lautet auf einen Kapitalbetrag von CHF 1'000.00.

Jedes Mitglied muss mindestens fünf Anteilscheine à CHF 1'000.00 zeichnen.

Wer Bewohnerin oder Miteigentümer einer Wohnung im Areal Brunnen wird, muss mindestens Anteilscheine in Höhe von 10% bis 20% der Gesamtkosten der jeweiligen Wohneinheit zeichnen. Den genauen Betrag bestimmt die Verwaltung aufgrund eines von ihr entworfenen und von der Genossenschaftsversammlung genehmigten Reglements. Diese Anteilscheine können auch aus Mitteln der beruflichen Vorsorge libriert werden.

Artikel 8 - Verzinsung des Genossenschaftskapitals

Die Anteilscheine der Bewohner, Bewohnerinnen werden nicht verzinst. Die übrigen Anteilscheine der Genossenschaft dürfen höchstens zum landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, dem für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz in der Höhe von 6% und allfälligen in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltenen Grenzen verzinst werden. Ein darüber hinaus gehender Gewinn ist für die Äufnung zusätzlicher Reserven oder für die Verwendung im Rahmen des Genossenschaftszweckes reserviert. Die Ausschüttung von Tantiemen (Gewinnanteilen) an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist nicht zulässig.

Artikel 9 - Darlehen und Darlehensverzinsung

Mitglieder oder aussenstehende Personen können der Genossenschaft Darlehen gewähren. Darlehen über CHF 100'000.00 können mit Grundpfandrechten abgesichert werden.

Darlehen an die Genossenschaft sind in der Regel zum Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen für Mietverhältnisse zu verzinsen. Die Generalversammlung kann die Verzinsung im Einzelfall oder für bestimmte Darlehensgruppen anders festlegen. Der Zinssatz darf jedoch in keinem Falle über 5% liegen.

Artikel 10 - Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Ausscheidende Mitglieder haben lediglich Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres, unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag.

Die Anteilscheine sind unter Einhaltung einer Frist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres kündbar - soweit es sich nicht um Wohnungs-Anteilscheine von Genossenschaftler, Genossenschaftlerinnen im Sinne von Art. 7 Abs. 3 der Statuten handelt; diese sind erst per Auszug kündbar. Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile kann von der Verwaltung von Fall zu Fall bis zu drei Jahren nach Fälligkeit aufgeschoben werden.

Artikel 11 - Haftung

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen.

Eine Nachschusspflicht - über die Beitragspflichten gemäss Art. 7 vorstehend hinaus - ist ausgeschlossen.

Artikel 12 - Jahresrechnung

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, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, 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. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

II. Organisation

Artikel 13 - Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. die Generalversammlung
2. die Verwaltung
3. die Revisionsstelle

Generalversammlung

Artikel 14 - Befugnisse

In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) die Bestimmung der Grösse der Verwaltung, die Wahl der Mitglieder der Verwaltung, des Präsidiums und einer Revisionsstelle;
- b) die Entgegennahme des Jahresberichtes der Verwaltung;
- c) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung;
- d) die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e) die Entlastung der Verwaltung;
- f) die Abberufung der Verwaltung und der Revisionsstelle oder einzelner Mitglieder hiervon;
- g) die Zustimmung zu Geschäften, welche die Finanzkompetenz der Verwaltung übersteigen;
- h) die Beschlussfassung über weitere Geschäfte, welche die Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet;
- i) die Annahme der Abänderung der Statuten;
- j) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind.

Artikel 15 - Einberufung

Die Generalversammlung ist ordentlicherweise alle Jahre innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres einzuberufen.

Ausserordentlicherweise ist die Generalversammlung einzuberufen, wenn ihr zugewiesene Geschäfte zu beraten sind, die Verwaltung oder die Revisionsstelle es für notwendig erachten, oder drei Genossenschafter, Genossenschafterinnen es verlangen.

Die Einladung erfolgt schriftlich, mindestens zehn Tage vor der Versammlung, unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände. Wenn alle Mitglieder der Genossenschaft anwesend und einverstanden sind, können auch mündliche Einberufungen erfolgen und Traktanden behandelt werden, die vorher nicht bekanntgegeben worden sind.

Mindestens zehn Tage vor der ordentlichen Generalversammlung, die über die Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz zu entscheiden hat, sind die Betriebsrechnung und Bilanz mit dem Revisionsbericht zur Einsicht am Sitz der Genossenschaft aufzulegen.

Artikel 16 - Stimmrecht

Jeder Genossenschafter, jede Genossenschafterin hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung haben Personen, die an der Genossenschaftsführung mitgewirkt haben, kein Stimmrecht.

Artikel 17 - Vertretung und Begleitung

Bei der Ausübung des Stimmrechts in der Generalversammlung kann sich ein Genossenschaftsmitglied mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Ein Mitglied kann nicht mehr als eine Vollmacht übernehmen.

Die Vertretung ist auch durch ein handlungsfähiges Familienmitglied, das nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein braucht, zulässig. Auch in diesem Fall ist eine schriftliche Vollmacht nötig.

Alle nicht stimmberechtigten Mitbewohner, Mitbewohnerinnen können an der Generalversammlung teilnehmen und mitdiskutieren.

Artikel 18 - Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit absoluter Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Gleichheit entscheidet das Präsidium. Vorbehalten bleiben weitergehende zwingende gesetzliche Bestimmungen.

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn 1/3 der Anwesenden dies verlangt.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen - soweit die Statuten oder das Gesetz nichts anderes bestimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Wahlen gilt im dritten Wahlgang das einfache Mehr.

Zur Abberufung eines Mitgliedes des Vorstandes während der laufenden Amtsdauer bedarf es einer Mehrheit von 2/3 der Stimmenden.

Für die Änderung der Statuten und des Verkaufs von Liegenschaften bedarf es einer Mehrheit von 2/3 der Stimmenden.

Die Verwaltung

Artikel 19 - Organisation

Die Verwaltung besteht aus mindestens drei Mitgliedern und konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidiums selbst. In der Regel wird eine Verwaltung von fünf Mitgliedern angestrebt.

Die Mitglieder der Verwaltung werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.

Für besondere Geschäfte kann die Verwaltung Kommissionen bestellen, die sich auch aus Nichtmitgliedern zusammensetzen können.

Die Verwaltung ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweite derselben und die Vertretung an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.

Artikel 20 - Unterschriftenrecht

Die Verwaltung bezeichnet die zeichnungsbefugten Personen und bestimmt die Art der Zeichnung.

Artikel 21 - Befugnisse

Die Verwaltung führt die Geschäfte der Genossenschaft und vertritt sie gegen aussen. Sie hat insbesondere:

- a) die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen;
- b) die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten im Hinblick auf die Beobachtung der Gesetze, Statuten und Reglemente zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen;
- c) die Protokolle, Geschäftsbücher und das Genossenschaftsverzeichnis regelmässig zu führen, die Betriebsrechnung und Jahresbilanz nach den gesetzlichen Vorschriften zu erstellen und der Revisionsstelle zu unterbreiten;
- d) alle anderen Geschäfte zu tätigen, die nicht durch Gesetz oder Statuten anderen Organen übertragen sind.

Artikel 22 - Finanzkompetenzen

Die Verwaltung entscheidet allein über Liegenschaftsgeschäfte und Investitionen, soweit diese im Einzelfall den Betrag von CHF 200'000.00 nicht übersteigen.

Über höhere Beträge ist die Verwaltung entscheidungsberechtigt, wenn dies auf Basis eines von der Genossenschaftsversammlung genehmigten Budgets geschieht.

Über den Erwerb von Liegenschaften wie auch über Investitionen von mehr als CHF 200'000.00 hat die Generalversammlung der Genossenschaft zu entscheiden. Bei einem Umfang von über 1 Million Schweizer Franken ist eine Mehrheit von zwei Dritteln der an der Versammlung anwesenden oder vertretenen Mitglieder der Genossenschaft erforderlich.

Unabhängig von der finanziellen Grössenordnung ist die Verwaltung zuständig für den Verkauf von Liegenschaften oder Stockwerkeinheiten an die Mitglieder der Genossenschaft und den allfälligen Rückkauf von einzelnen Einheiten von Genossenschaftsmitgliedern.

Für Aufnahmen und Rückzahlungen von Darlehen und Krediten mit oder ohne Grundpfandsicherheiten ist die Verwaltung allein zuständig.

Artikel 23 - Die Revisionsstelle

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen. Diese führt die Revision als eingeschränkte Revision durch, sofern nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für eine ordentliche Revision erfüllt sind.

III. Verschiedene Bestimmungen

Artikel 24 - Auflösung

Für die Auflösung der Genossenschaft oder die Fusion mit einer anderen Genossenschaft ist das über den Nennwert des Genossenschaftskapitals hinausgehende Vermögen für den Zweck, Wohnraum dauernd zu finanziell tragbaren Bedingungen zur Verfügung zu stellen, zu verwenden.

Art. 25 - Bekanntmachung und Mitteilungen

Publikationsorgan ist das SHAB.

Die Mitteilungen an die Mitglieder der Genossenschaft erfolgen durch Brief oder E-Mail.

Sofern diese Statuten keine abweichenden Bestimmungen enthalten, gelten die gesetzlichen Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechtes.

Die vorstehenden Statuten wurden an der Gründungsversammlung vom 6. Juni 2020 genehmigt und per dieses Datum in Kraft gesetzt.

Die unterzeichneten Gründerinnen und Gründer erklären einstimmig, dass sie der Genossenschaft beitreten und die vorliegenden Statuten einstimmig genehmigen.

Art. 26 - Genehmigung der Statuten

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.

Diese Statuten – bereinigte Fassung vom 07.05.2020 mit letzten Ergänzungen vom 03.06.2020 wurden an der Gründungsversammlung vom 6. Juni 2020 genehmigt. Dies bestätigen hiermit die ersten Mitglieder der Verwaltung.

Heiden, den 6. Juni 2020

.....
Peter Kühnis-Dietz

.....
Annegret Wigger

.....
Alena Kundela