

# STATUTEN

## der Wohnbaugenossenschaft Chretzer

---

Eingangsbemerkung: Im Folgenden wird bei Funktionen wie z.B. „Präsident“ nur die männliche Form verwendet, um die Lesbarkeit zu erhöhen. Die Formulierung umfasst aber immer beide Geschlechter.

### I. Name, Sitz und Dauer

- 1 Unter dem Namen "Wohnbaugenossenschaft Chretzer" besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz in Mammern. Die „Wohnbaugenossenschaft Chretzer“ strebt keinen Gewinn an.<sup>1</sup>
- 2 Die Genossenschaft ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnbau- und Eigentumsförderung SWE, mit Sitz in Luzern.
- 3 Die Genossenschaft richtet sich nach den Grundsätzen der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz.

### II. Zweck

- 4 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung die Beschaffung und die Erstellung von gesunden und preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern zur Vermietung und zum Verkauf. Die Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig und schliesst jede spekulative Absicht aus. Sie verfolgt im besonderen den Zweck, den Wohnungsbau im Sinne des eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern. Die Wohnungen sollen überwiegend an Senioren oder Behinderte vermietet oder verkauft werden.<sup>2</sup>
- 5 Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.

---

<sup>1</sup> Geändert anlässlich der Generalversammlung vom 8. Mai 2014

<sup>2</sup> Geändert anlässlich der Generalversammlung vom 8. Mai 2014

- 6 Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des WFG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

### **III. Haftung**

- 7 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht sowie die persönliche Haftung der Genossenschafter ist ausgeschlossen.

### **IV. Mitgliedschaft**

#### **A. Grundsatz, Anteilscheine**

- 8 Die Mitgliedschaft kann grundsätzlich von jeder natürlichen oder juristischen Person sowie von jeder öffentlich rechtlichen Körperschaft erworben werden, die bereit ist, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
- 9 Jedes Mitglied hat mindestens einen Anteilschein von CHF 2'000.00 zu zeichnen und einzuzahlen. Der Anteilschein ist zugleich Urkunde über die Mitgliedschaft.
- 10 Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.

#### **B. Erwerb der Mitgliedschaft**

- 11 Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es einer unterschriebenen Beitrittserklärung und der Aufnahme durch den Vorstand. Der Vorstand kann die Aufnahme ohne Grundangabe verweigern. Lehnt der Vorstand die Aufnahme ab, steht dem Betroffenen das Rekursrecht an die Generalversammlung zu.
- 12 Das gezeichnete Anteilkapital ist innert 30 Tagen seit Mitteilung des Aufnahmebeschlusses einzuzahlen.
- 13 Die Anteilscheine sind nur mit Einwilligung des Vorstandes übertrag- oder verpfändbar.

### **C. Erlöschen der Mitgliedschaft**

- 14 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod eines Genossenschafters oder durch Austritt, Ausschluss oder Liquidation einer juristischen Person.
- 15 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Randnote 23 dieser Statuten.

### **D. Austritt**

- 16 Der Austritt kann grundsätzlich nicht vor Ablauf von fünf Jahren seit dem Beitritt erfolgen. In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt. Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
- 17 Der Austritt muss unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf das Ende des Geschäftsjahres durch eingeschriebenen Brief an den Vorstand angezeigt werden.

### **E. Ausschluss**

- 18 Genossenschaftler, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.
- 19 Gründe für den Ausschluss sind insbesondere:

- Zuwiderhandlung gegen Statuten oder Beschlüsse der Genossenschaftsorgane
- Schädigung der Genossenschaftsinteressen oder Unruhestiftung
- Ausstehende Zahlungen trotz statutengemässer Mahnung

### **F. Tod eines Genossenschafters**

- 20 Beim Tod eines Genossenschafters kann der überlebende Ehegatte, eingetragene Partner oder Lebenspartner des verstorbenen Genossenschafters auf Gesuch hin in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe ist.

- 21 Das Gesuch ist innert Jahresfrist seit dem Tod des Mitgliedes schriftlich an den Vorstand einzureichen.
- 22 Findet kein Eintritt in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen statt, ist die allfällige Abfindung der Erben in Randnote 23 geregelt.

### **G. Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern**

- 23 Ausscheidende Mitglieder oder deren Rechtsnachfolger haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden den Ausgeschiedenen oder ihren Rechtsnachfolgern die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt im Umfang des Wertes, den diese nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschluss der Reserven) netto besitzen, höchstens aber zum Nominalwert.
- 24 Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung der Anteilscheine auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert.
- 25 Der Wohnbaugenossenschaft steht das Recht zu, allfällige Forderungen gegenüber ausscheidenden Mitgliedern mit deren Guthaben aus Anteilscheinen zu verrechnen.
- 26 Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder anwendbaren Bestimmungen sinngemäss anwendbar.

### **V. Genossenschaftskapital**

- 27 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe desselben ist unbeschränkt.
- 28 Ein Genossenschafter kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteilscheine, die ein Genossenschafter erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

### **VI. Anteilscheine**

- 29 Die Wohnbaugenossenschaft stellt auf den Namen ihrer Mitglieder Anteilscheine aus. Diese haben einen Nennwert von:

CHF 2'000.00

- 30 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Genossenschaft Darlehen zu gewähren. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.
- 31 Für die Einzahlung der gezeichneten Anteilscheine setzt der Vorstand angemessene Fristen fest (siehe Randnote 12).
- 32 Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden. Der blosserwerb der Anteilscheine verleiht keine persönliche Mitgliederrechte.

## **VII. Verzinsung der Anteilscheine**

- 33 Die Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich.
- 34 Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens die Hälfte des Jahresdurchschnitts des variablen Hypothekarzinssatzes für erste Hypotheken für Wohnbauten der Thurgauer Kantonalbanken betragen.<sup>3</sup>
- 35 Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgesetzt. Die Kapitaleinzahlungen sind jeweils vom 1. Tage des der Einzahlung folgenden Monats an verzinslich (Art. 859 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten).

## **VIII. Verwendung des Reinertrages**

- 36 Über die Verwendung des Reinertrages, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.
- 37 Die Ausrichtung von Tantièmen (Gewinnbeteiligung) ist ausgeschlossen.

## **IX. Rechnungswesen**

- 38 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 Artikel 662a – 663b, 663d sowie 663h – 670 OR. Die

---

<sup>3</sup> Geändert anlässlich der Generalversammlung vom 8. Mai 2014

Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz aufgeführt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Es sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.

- 39 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 2011.
- 40 Die Jahresrechnung ist spätestens Ende April der Revisionsstelle vorzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftern mit der Einladung zur Generalversammlung zugestellt.

## **X. Organisation**

### **A. Organe**

- 41 Die Organe der Genossenschaft sind:
- die Generalversammlung
  - der Vorstand
  - die Revisionsstelle

### **B. Befugnisse der Generalversammlung**

- 42 Die Generalversammlung (GV) ist die Versammlung der Genossenschaftsmitglieder. Sie wird durch den Vorstand, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.
- 43 In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
- a. Wahl des Vorstandes, des Präsidenten und der Revisionsstelle;
  - b. Abnahme des Jahresberichtes, der Jahresrechnung, Genehmigung der Bilanz und Entlastung der Verwaltungsorgane;
  - c. Beschlussfassung über die Verwendung des Reingewinnes;
  - d. Erledigung von Rekursen über Entscheide des Vorstandes;
  - e. Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Mitgliedern;
  - f. Annahme und Änderung der Statuten;
  - g. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren;
  - h. Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von CHF 500'000.00 übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex gebunden.

- i. Abberufung des Vorstandes oder einzelner Mitglieder desselben;
- j. Entscheid über die Verzinsung der Anteilscheine;
- k. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind;
- l. Festsetzung der Entschädigung des Vorstandes, der Revisionsstelle, von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und anderer Personen, die Organfunktionen ausüben.

44 Über Anträge von Mitgliedern kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden.

45 Zu spät eingereichte Anträge von Mitgliedern sind dem Vorstand zur Berichterstattung zu überweisen und von der folgenden GV zu erledigen, sofern sie von der GV als erheblich erklärt werden. Die GV kann auch den Vorstand mit deren Erledigung beauftragen.

46 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

### **C. Einberufung der Generalversammlung**

47 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich, spätestens im Monat Juni statt.

48 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter (bei weniger als 30 Mitgliedern jedoch, wenn mindestens drei Mitglieder es verlangen) oder auf Verlangen der Revisionsstelle einberufen. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.

49 Die Einberufung zur ordentlichen oder ausserordentlichen GV erfolgt durch den Vorstand spätestens zehn Tage vor der Abhaltung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.

50 Vorschläge zur Abänderung der Statuten sind den Mitgliedern im genauen Wortlaut mit der Einladung zuzustellen.

### **D. Stimmrecht an der Generalversammlung**

51 Jedes Genossenschaftsmitglied hat an der Generalversammlung nur eine Stimme, ohne Rücksicht auf die Zahl und die Höhe der Anteilscheine, die es besitzt. Die Vertretung durch Genossenschafter oder handlungsfähige Familienmitglieder ist zulässig. Kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten und kein Genossenschafter mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.

- 52 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.

#### **E. Beschlussfähigkeit der Generalversammlung**

- 53 Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 888 und 889 OR sowie Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG.
- 54 Eine Änderung des Zwecks der Genossenschaft (Randnote 4) kann nur von vier Fünfteln der anwesenden Mitglieder beschlossen werden.
- 55 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht wenigstens ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten die geheime Durchführung verlangt.

#### **F. Vorstand**

- 56 Der Vorstand besteht aus vier bis zwölf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern bestehen. Die Mitglieder des Vorstandes werden durch die Generalversammlung für vier Jahre gewählt. Nachwahlen gelten für den Rest der Amtszeit. Die Mitglieder des Vorstandes sind nach Ablauf der Amtsdauer wieder wählbar.
- 57 Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst. Der Vorstand bezeichnet einen Vizepräsidenten und einen Protokollführer.
- 58 Scheidet ein Vorstandsmitglied innerhalb der Amtsdauer aus dem Vorstand aus, so ist durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
- 59 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

#### **G. Befugnisse des Vorstandes**

- 60 In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem andern Organ vorbehalten sind. Unter die Befugnisse des Vorstandes fallen insbesondere:
- Einberufung der GV und Festsetzen der Traktandenliste;
  - Erstellen Geschäftsbericht, Jahresrechnung, Voranschlag zuhanden GV;

- Prüfen aller übrigen Vorlagen an GV;
- Besorgung Kassa, Buchführung;
- Führung des Genossenschaftsverzeichnisses;
- Erwerb und Verkauf von Grundstücken oder Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie den Wert von CHF 500'000.00 nicht übersteigen. Dieser Betrag ist an den Baukostenindex für Wohnbauten gebunden.
- Vergebung von Bauarbeiten nach Massgabe der an der GV bewilligten Kredite;
- Festsetzen der Mietzinse und Aufstellen der Hausordnung
- Festsetzen des erforderlichen Anteilscheinkapitals
- Abschluss der einzelnen Mietverträge
- Ordentlicher Unterhalt der Liegenschaften
- Aufnahme und Ausschluss von Genossenschaftlern
- Wahl von Kommissionen
- Wahl eines eventuellen Geschäftsführers und Umschreibung seiner Befugnisse
- Bewilligung von Ratenzahlungen und Stundungen
- Festsetzen der Abfindungssummen
- Festsetzen der Entschädigungen gemäss Randnote 65

61 Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ereignisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.

62 Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

#### **H. Zeichnungsberechtigung des Vorstandes**

63 Der Präsident oder Vizepräsident zeichnet mit dem Aktuar oder Kassier zu zweien.

#### **I. Entschädigung des Vorstandes**

64 Die Revisionsstelle und die Geschäftsführung (operative Leitung) sind für ihre Tätigkeit nach Zeitaufwand angemessen zu entschädigen. Der Vorstand (strategische Führung) sowie von der Genossenschaft eingesetzte Kommissionen arbeiten grundsätzlich ehrenamtlich. Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf Spesenersatz. Übernimmt ein Mitglied des Vorstandes Aufgaben, welche – in qualitativer oder quantitativer Hinsicht - über die

ordentliche Tätigkeit hinausgehen, kann dieses Vorstandsmitglied ausnahmsweise dafür in geeigneter Weise entschädigt werden.<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Die Höhe der Entschädigung wird vom Vorstand bestimmt.

## **J. Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen durch den Vorstand**

65 Der Vorstand ist befugt, Mieter oder Käufer von Wohnungen der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmer zum Erwerb von Anteilscheinen zu verpflichten.

## **K. Revisionsstelle**

66 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsgesellschaft. Die Revisionsstelle prüft die Jahresrechnung nach den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften.

## **XI. Mitteilungen, Bekanntmachungen**

67 Die von der Genossenschaft ausgehenden Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen durch gewöhnlichen Brief.

68 Die Bekanntmachungen der Genossenschaft an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

## **XII. Auflösung, Liquidation, Fusion**

### **A. Auflösung**

69 Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a. in den in Art. 911 OR vorgesehenen Fällen:
- b. durch Beschluss der Generalversammlung mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern die Generalversammlung eigens zu diesem Zwecke einberufen worden ist.

---

<sup>4</sup> Geändert anlässlich der Generalversammlung vom 8. Mai 2014

## **B. Liquidation**

- 70 Die Wahl der Liquidatoren steht der Generalversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 913 ff. OR.
- 71 Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossenschaft darf nicht an die Genossenschafter verteilt werden.
- 72 Ein allfälliger Gewinn bzw. Erlös bei einer Liquidation der Genossenschaft wird an eine andere steuerbefreite<sup>5</sup> Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus übertragen, welche den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken.

## **C. Fusion**

- 73 Eine Fusion ist nur mit einer Organisation oder einem Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues zulässig.

# **XIII. Schlussbestimmungen**

## **A. Genehmigungspflicht**

- 74 Die Statuten oder die Änderung der vorliegenden Statuten bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen.

## **B. Inkrafttreten**

- 75 Die vorliegenden Statuten wurden an der heutigen Generalversammlung beschlossen und treten mit der Eintragung ins Handelsregister des Kantons Thurgau in Kraft.

---

<sup>5</sup> Geändert anlässlich der Generalversammlung vom 8. Mai 2014

Mammern, 8. Mai 2014

.....  
Präsident Emil Meier

Mammern, 8. Mai 2014

.....  
Aktuarin Ruth Fleisch-Silvestri