

Statuten

vom 29.10.2021

der

**Eisenbahner-Baugenossenschaft
St. Gallen**

Gegründet 27.03.1909

Statuten vom 29.10.2021

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1. FIRMA UND SITZ	5
Art.1 Firma, Sitz.....	5
2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE	5
Art.2 Zweck und Mittel.....	5
Art.3 Grundsätze zur Vermietung	5
Art.4 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	6
Art.5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN	7
Art.6 Erwerb der Mitgliedschaft.....	7
Art.7 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art.8 Austritt	7
Art.9 Tod.....	7
Art.10 Ausschluss	8
Art.11 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft.....	8
Art.12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....	9
Art.13 Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	9
4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	9
Genossenschaftskapital	9
Art.14 Genossenschaftsanteile *	9
Art.15 Pflichtdarlehen *	10
Art.16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	10
Art.17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art.18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....	11
Art.19 Depositenkasse	11
Haftung	11
Art.20 Haftung.....	11
Rechnungswesen	11
Art.21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	11
Art.22 Gewinnreserven	12
Art.23 Rücklagen und Wertberichtigungen	12
Art.24 Entschädigung der Organe	12

5.	ORGANISATION.....	13
	Organe	13
	Art.25 Überblick	13
	Generalversammlung.....	13
	Art.26 Befugnisse	13
	Art.27 Einberufung und Leitung.....	13
	Art.28 Stimmrecht.....	14
	Art.29 Beschlüsse und Wahlen.....	14
	Vorstand.....	15
	Art.30 Wahl und Wählbarkeit	15
	Art.31 Aufgaben	15
	Art.32 Kompetenzdelegation	15
	Art.33 Vorstandssitzungen.....	15
	Revisionsstelle	16
	Art.34 Wahl und Konstituierung	16
	Art.35 Aufgaben	16
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	16
	Art.36 Liquidation.....	16
	Art.37 Liquidationsüberschuss.....	17
	Art.38 Fusion	17
	Bekanntmachungen	17
	Art.39 Mitteilungen und Publikationsorgan.....	17
	Art.40 Bundesamt für Wohnungswesen	17

1. Firma und Sitz

Art.1 Firma, Sitz

Unter der Firma „Eisenbahner-Baugenossenschaft St.Gallen“ besteht mit Sitz in St.Gallen eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art.2 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten, der den Wohnbedürfnissen entspricht, und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise, insbesondere für Familien, Alleinstehende, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Betagte anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen und Freizeitangebote anbieten.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- g) allfälliger Ausgleich des Mietzinses nach sozialen Gesichtspunkten;
- h) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- i) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, sein.

Art.3 Grundsätze zur Vermietung

¹ Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der

Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt zu haben.

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft 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 Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Eine Untervermietung über Buchungsplattformen ist untersagt.

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Eine Unternutzung ist gegeben, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt, wobei nur ganze Zimmer gezählt werden. Im Falle einer Unterbelegung kann der Vorstand das Mitglied auffordern, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Der Vorstand erlässt Richtlinien für die Neu- und Wiedervermietung.

Art.4 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.

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

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen.

Art.5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich. Parzellenbereinigungen usw., die keine ganze Hausparzelle betreffen, liegen in der Kompetenz des Vorstandes.

² Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

³ Über Veräusserungen bis zum Betrag von Fr. 100'000.- entscheidet der Vorstand.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art.6 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche oder jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil) und die vom Vorstand festgesetzte Bearbeitungsgebühr von max. Fr. 100.- entrichtet.

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der Einzahlung des erforderlichen Genossenschaftsanteils.

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art.7 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt:

- 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. 18 der Statuten.

Art.8 Austritt

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

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

Art.9 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.

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

Art.10 Ausschluss

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

- 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, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen der Statuten über die Untermiete;
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- g) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d, 257f, 266g und 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 11 der Statuten erfolgt.

³ Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit 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 selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

Art.11 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 14 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

² Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft

sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

³ Die Belegungsvorschriften von Art. 3 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

⁴ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art.12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

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;
- d) als Mieter/in in einem Mehrfamilienhaus für die Genossenschaft unentgeltlich Arbeiten von max. 10 Stunden pro Jahr zu verrichten, die nicht zu den Aufgaben des Hauswartes zählen und für nicht geleistete Stunden eine Ersatzabgabe von max. Fr. 40.- pro Stunde zu bezahlen. Einzelheiten regelt der Vorstand.
- e) Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung des Stromüberschusses in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Produktionsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie die Eigenverbrauchsenergie von der Genossenschaft bzw. Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art.14 Genossenschaftsanteile¹

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 300.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

¹ Die Änderungen gemäss Art. 14 Abs 2^{bis} treten am 1.1.2024 in Kraft. Art. 15 wird per 31.12.2023 aufgehoben.

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 6 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Die Wohnungsanteile dürfen nicht mehr als 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten ausmachen.

^{2bis} Im Sinne eines sozialen Ausgleichs nach Art. 2 Abs. 2 Buchst. g können die Wohnungsanteile für Haushalte mit einem geringen Einkommen reduziert werden. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.²

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art.15 Pflichtdarlehen³

¹ Mitglieder, die Wohnraum der Genossenschaft mieten, haben im Sinne eines sozialen Ausgleichs nach Art. 2 Abs. 2 Buchst. g zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 6 Abs. 1) und zu den Wohnungsanteilen (vgl. Art. 14 Abs. 2) der Genossenschaft ein Pflichtdarlehen zu gewähren, das nach dem Einkommen abgestuft wird. Das Pflichtdarlehen darf zusammen mit den Wohnungsanteilen nach Art. 14 Abs. 2 nicht mehr als 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten ausmachen. Das Pflichtdarlehen wird nicht verzinst. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

² Für gemeinsame Mietverhältnisse gilt Art. 14 Abs. 3 sinngemäss.

³ Das Pflichtdarlehen ist unkündbar, solange das Mitglied Wohnraum der Genossenschaft mietet. Für die Rückzahlung gelten Art. 18 Abs. 4 - 6.

Art.16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

² Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

³ Bei einer Finanzierung der Genossenschaftsanteilscheine mit Mitteln aus der beruflichen Vorsorge ist die Genossenschaft berechtigt, eine Mietzinskaution in der Höhe von bis zu drei Monatsmieten zu erheben.

Art.17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

¹ Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst (Mitgliedschafts- und Wohnungsanteile).

² Die Änderungen gemäss Art. 14 Abs 2^{bis} treten am 1.1.2024 in Kraft.

³ Art. 15 wird per 31.12.2023 aufgehoben.

Art.18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

²Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 9 und 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

³Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

⁴Der auszuzahlende Betrag wird spätestens drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von einem Jahr hinauszuschieben.

⁵In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

⁶Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art.19 Depositenkasse

¹Die Genossenschaft kann eine Depositenkasse führen. Die Guthaben werden verzinst.

²Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement und setzt den Zinssatz fest.

Haftung

Art.20 Haftung

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

Rechnungswesen

Art.21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

¹Die 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 entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

²Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

³Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art.22 Gewinnreserven

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

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

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

Art.23 Rücklagen und Wertberichtigungen

¹ Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen

² Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

³ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, Fonds zu äufnen.

⁴ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle überprüft.

⁵ Es bestehen die folgenden Fonds:

- a) Ein Haushaltsfonds, aus welchem bei besonderen Gelegenheiten Geschenke an Mieterinnen und Mieter sowie Anlässe für Mieterinnen und Mieter finanziert werden können. Der Betrag von max. Fr. 5.- pro Monat wird durch die Generalversammlung festgelegt und zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Art.24 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 selber festgelegt wird.

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

³ Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

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

5. Organisation

Organe

Art.25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung;
- b) der Vorstand (als Exekutivorgan i.S.d. Verwaltung gem. Art. 894 ff. OR);
- c) die Revisionsstelle.

Generalversammlung

Art.26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsführung;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen und dauernden Baurechten (vgl. Art. 5 Abs. 1);
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten Fr. 100'000.- übersteigen;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten sowie umfassende Sanierungen ganzer Baulose mit wertvermehrenden Investitionen;
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 26 Abs. 2);
- l) 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 Buchst. k) müssen spätestens 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

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.27 Einberufung und Leitung

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

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 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

⁴Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

⁵Sofern rechtlich zulässig, können Generalversammlungen ganz oder teilweise mit elektronischen Mitteln und gegebenenfalls ohne Tagungsort durchgeführt werden.

Art.28 Stimmrecht

¹Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

²Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder eine/n handlungsfähige/n und im gleichen Haushalt wohnhafte/n Familienangehörige/n vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

³Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art.29 Beschlüsse und Wahlen

¹Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

²Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

³Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid, bei Wahlen das Los.

⁴Für 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.

⁵Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

⁶Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art.30 Wahl und Wählbarkeit

¹Der Vorstand besteht aus fünf oder mehr Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

²Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

³Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von Fr. 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Art.31 Aufgaben

¹Der 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 Bst. h und i fallenden Baufragen.

²Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

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

Art.32 Kompetenzdelegation

¹Der 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 zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

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

Art.33 Vorstandssitzungen

¹Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

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

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

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.

⁵ Alle Mitglieder des Vorstandes sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von Fr. 1'000 nicht übersteigt. Falls der Gesamtvorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

Revisionsstelle

Art.34 Wahl und Konstituierung

¹ Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisor/in 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.

Art.35 Aufgaben

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

² Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht vor. Die Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen; mindestens ein Mitglied ist auf Verlangen verpflichtet daran teilzunehmen.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art.36 Liquidation

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

³ Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Art.37 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich einer Organisation zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.

² Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art.38 Fusion

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art.39 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art.40 Bundesamt für Wohnungswesen

¹ 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.

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. Oktober 2021 angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 23. April 2004 sowie die seither erfolgten Änderungen. Sie treten am 1.1.2022 in Kraft.

St.Gallen, 29. Oktober 2021

Der Präsident:



Albert Noger

Der Vizepräsident:



Erich Stricker