



**Baugenossenschaft
für schönes Wohnen**
Zwysigstrasse 20
9000 St. Gallen

St. Gallen, Juni 2017

Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen

Statuten



Inhalt Statuten

1. Name und Sitz	4
Art. 1 Name	4
Art. 2 Sitz und Gerichtsstand.	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze.	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Vermietung von Wohnungen	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	5
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	5
3. Mitgliedschaft	5
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	5
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 9 Austritt	6
Art. 10 Tod	6
Art. 11 Ausschluss	6
Art. 12 Erwerb von Anteilen	7
Art. 13 Verpfändung von Genossenschaftsanteilen	7
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	8
4. Finanzielle Bestimmungen	8
Genossenschaftskapital	8
Art. 15 Genossenschaftsanteile	8
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	8
Art. 17 Verzinsung	8
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	8
Art. 19 Darlehenskasse	9
Art. 20 Haftung	9
Art. 21 Gewinnreserven.	9
Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen	9
Art. 23 Entschädigung der Organe	10
Rechnungswesen	10
Art. 24 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
5. Organisation	11
Art. 25 Organe.	11
Generalversammlung	11
Art. 26 Befugnisse	11
Art. 27 Einberufung und Leitung	11
Art. 28 Stimmrecht.	12
Art. 29 Beschlüsse und Wahlen	12
Vorstand	12
Art. 30 Wahl und Wählbarkeit	12
Art. 31 Aufgaben.	13



Art. 32 Geschäftsführung	13
Art. 33 Wohnungs-Kündigung	14
Art. 34 Trennungs- und Scheidungsurteil	14
Art. 35 Mietzinsgestaltung	14
Art. 36 Verkauf von Wohnungen	14
Art. 37 Vorstandssitzungen	15
Beschwerdekommision	15
Art. 38 Wahl und Aufgabe	15
Revisionsstellen	15
Art. 39 Wahl	15
Art. 40 Aufgaben.	15
6. Schlussbestimmungen	16
Auflösung und Liquidation	16
Art. 41 Auflösungsbeschluss.	16
Art. 42 Liquidation	16
Art. 43 Liquidationsüberschuss.	16
Art. 44 Fusion	16
Art. 45 Bekanntmachungen	17



Statuten der Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen

1. Name und Sitz

Art. 1 Name

Unter dem Namen Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR).

Sie ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

Art. 2 Sitz und Gerichtsstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in St. Gallen

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung preisgünstigen Wohnraum zu beschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungs-Kreise anzubieten, insbesondere auch für Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

² Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte erwerben, belasten und veräussern. Die Grundpfandschulden sind planmässig zu amortisieren.

Der Ankauf von Grundstücken darf nur erfolgen, wenn die Finanzierung des Kaufes gesichert ist.

³ Beim Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Erwerbenden keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können.

Zu diesem Zweck kann sie sich Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechte vorbehalten.

⁴ Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand. Wohnraum und Zahl der Benutzer und Benutzerinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.

⁵ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.



Art. 4 Vermietung von Wohnungen

¹ Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes.

² Für die nicht subventionierten Wohnungen kann über die Vermietungsgrundsätze vom Vorstand ein Reglement erlassen werden.

³ Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen.

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 bzw. Gewerberäume 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 umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

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

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

3. Mitgliedschaft

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied kann jede natürliche oder juristische Person werden, die mindestens zwei Anteilscheine zum Nennwert von je Fr. 200.– erwirbt, sowie eine einmalige Eintrittsgebühr entrichtet. Die Höhe der Eintrittsgebühr bestimmt der Vorstand.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.



³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilkapitals.

⁵ Miete und Erwerb eines Genossenschaftsobjektes setzen den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

⁶ Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft zu wahren und zu fördern.

⁷ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- bei jur. Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 18 der Statuten.

Art. 9 Austritt

¹ Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt, insbesondere auf Ende des Mietverhältnisses bewilligen.

² Wird die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete der Genossenschaftswohnung erworben, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.

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

Art. 10 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Ehepartner/in - soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im gemeinsamen Haushalt lebenden Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des verstorbenen Mitglieds übernehmen.

Art. 11 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 [oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt] 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.
- e) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257 d OR, 257 f OR, 266 g OR, 266 h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257 f Abs. 4 OR 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 Gerichts nach Art. 846

Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietvertrages.

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. 12 Erwerb von Anteilen

¹ Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 7 der Statuten.

² Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftsmitglied auf das andere benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehepartnern, die Zustimmung des Vorstandes.

Art. 13 Verpfändung von Genossenschaftsanteilen

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



Art. 14 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.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Die Anteile lauten auf den Kapitalbetrag von je Fr. 200.– und müssen voll einbezahlt werden.

² Die Mieter einer Genossenschaftswohnung haben je nach Wohnungsgrösse eine Anzahl Anteile zu übernehmen. Die Zahl der Anteile pro Wohnung wird vom Vorstand festgesetzt.

³ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

⁴ Die Pflichtanteile sowie die Eintrittsgebühr werden bei Mietvertragsabschluss fällig. Die Wohnungsübergabe erfolgt erst nach Bezahlung des ganzen Pflicht-Anteilkapitals.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Mit Einverständnis des Vorstandes können Anteilscheine auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 Verzinsung

Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

¹ Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

² Kein Anspruch besteht bei Pflichtanteilen im Sinne von Art. 15 Abs. 2 der Statuten, die in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung der verbleibenden Partner zu übertragen sind.

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



⁴ Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteilscheine frühzeitig zurückbezahlt werden.

⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche respektive Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilscheinen zu verrechnen.

Art. 19 Darlehenskasse

¹ Die Genossenschaft führt eine Darlehenskasse, bei welcher ausschliesslich Mitglieder der Genossenschaft Gelder zinstragend anlegen können.

² Die Einzelheiten werden im Darlehenskassen-Reglement geregelt. Die Generalversammlung genehmigt das Reglement.

Art. 20 Haftung

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

Art. 21 Gewinnreserven

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

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 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 OR.

Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen

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

² Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Wertberichtigungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien.

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.



⁴ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, Fonds zu äufnen. Die Mittel der Rücklagen und Wertberichtigungen werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

Art. 23 Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder des Vorstandes, weiterer Organe und Kommissionen haben Anspruch auf den Ersatz ihrer Auslagen und auf eine der Aufgabe und der Arbeitsbelastung entsprechende Entschädigung. Der Vorstand beschliesst über die Höhe der Entschädigung.

² Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

³ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen. Das Kostendach wird von der Generalversammlung festgelegt.

Rechnungswesen

Art. 24 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, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze

² In einem Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- c) Jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.

³ Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Budget sind der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission zu unterbreiten und mit dem Bericht der Kontrollstelle 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht der Mitglieder aufzulegen.

⁴ Den Mitgliedern werden Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Budget sowie die Kontrollstellenberichte mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung zugestellt.

⁵ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.



5. Organisation

Art. 25 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Beschwerdekommision
4. Die Revisionsstelle
5. Die Geschäftsprüfungskommission

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

¹ In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Die Wahl und die Abberufung des Präsidenten, des Vorstandes, der Beschwerdekommision, der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission.
- c) Die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Die Abnahme von Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Budget sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Die Entlastung des Vorstandes.
- f) Die Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften.
- g) Die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
- h) Die Beschlussfassung über die Einsetzung einer Liegenschaftenverwaltung.
- i) Die Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Die Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
- k) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- l) Festsetzung der Ausgabenkompetenz für Neubauten, Erweiterungsbauten und Totalrenovationen.

² Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis Ende Februar beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

³ Über Gegenstände die nicht traktandiert worden sind, können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

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 und wird vom Vorstand einberufen.

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle, der Geschäftsprüfungskommission oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschaftler einberufen. 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.

³ Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 20 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

Art. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

² Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. In der Regel finden die Abstimmungen und Wahlen offen statt. Wenn ein Drittel der Anwesenden es verlangt, muss die Abstimmung oder die Wahl geheim erfolgen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

² Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll erstellt.

³ Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

⁴ Die Art. 889 OR (Quorum bei Erhöhung der Leistungen der Genossenschafter) und 914 Ziffer 11 OR (Quorum für Fusion) bleiben vorbehalten.

⁵ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus mindestens sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterin-



nen oder Genossenschaftern bestehen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 26 Abs. 1 lit. b der Statuten.

² Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht. Dem Vorstand dürfen nicht gleichzeitig Personen angehören, die miteinander blutsverwandt, verehelicht oder verschwägert sind.

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 31 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.

² Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

³ Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Geschäftsbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle und der GPK wieder.

⁴ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

⁵ Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

⁶ Dienstreglemente fallen in die Kompetenz des Vorstandes.

⁷ Den Mitgliedern des Vorstandes und der Kontrollstelle ist es untersagt, von Unternehmern usw. Geschenke entgegenzunehmen.

Art. 32 Geschäftsführung

¹ Der Vorstand kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen. Vorbehalten bleibt Art. 26 Abs. 1 lit. h der Statuten.

² Im Falle der Delegation der Geschäftsführung stellt der Vorstand ein Organisationsreglement auf, welches Rechte und Pflichten des Vorstandes und der Geschäftsleitung festlegt sowie insbesondere über die Berichterstattungspflicht der Geschäftsleitung Auskunft gibt.



Art. 33 Wohnungs-Kündigung

Der Mietvertrag darf von Seiten der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss und in folgenden Fällen gekündigt werden:

- a) wenn die Mieter trotz schriftlicher Mahnung ihre Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzen, so dass der Vermieterin oder den Hausbewohnern Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist.
- b) wegen Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR
- c) aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR
- d) bei Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

Art. 34 Trennungs- und Scheidungsurteil

¹ Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/die Ehepartnerin übertragen. Der oder die verbleibende Ehepartner/in hat zu diesem Zweck alle Pflichtanteile für die betreffende Wohnung zu übernehmen.

² Im Übrigen richten sich auch die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.

Art. 35 Mietzinsgestaltung

Die Mietzinsen der von der Genossenschaft an ihre Mitglieder vermieteten Wohnungen werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der Genossenschaft für:

- Zinsen
- Reparaturen und Unterhalt
- Abgaben und Versicherungen
- Steuern
- Verwaltung
- Unkosten
- Rückstellungen und Wertberichtigungen unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit der Genossenschaft.

Art. 36 Verkauf von Wohnungen

¹ Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch den Vorstand.

² Wohnungen dürfen nur an natürliche Personen verkauft werden, soweit nicht eine ausdrückliche Ermächtigung der Generalversammlung vorliegt.

³ Der Vorstand sorgt dafür, dass die Eigentümer über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.



Art. 37 Vorstandssitzungen

¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn drei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

² Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

³ Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken sowie der Abschluss von Baurechtsverträgen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

⁴ Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

⁵ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Beschwerdekommision

Art. 38 Wahl und Aufgabe

¹ Die Beschwerdekommision besteht aus drei Mitgliedern. Diese werden von der Generalversammlung auf eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt und sind wieder wählbar.

² Die Kommission konstituiert sich selbst.

³ Die Aufgabe der Beschwerdekommision besteht darin, Streitigkeiten zwischen Mietern zu schlichten und auf gutlichem Weg beizulegen.

Revisionsstellen

Art. 39 Wahl

¹ Als externe Revisionsstelle ist eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft, die von einem schweizerischen Fachverband anerkannt ist, zu wählen. Diese wird von der Generalversammlung auf eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt und ist wieder wählbar.

² Die interne Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Mitgliedern, die auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Sie sind wieder wählbar. Die GPK konstituiert sich selbst. Die Mitglieder der GPK brauchen nicht Genossenschafter zu sein.

Art. 40 Aufgaben

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

Die Geschäftsprüfungskommission hat insbesondere zu prüfen, ob

- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
- die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine geset-



zes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.

² Revisionsstelle und Geschäftsprüfungskommission legen der Generalversammlung je einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor.

³ Der Revisionsstelle und den Mitgliedern der GPK sind Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie sind zu Zwischenrevisionen berechtigt. Die Mitglieder der GPK können mit beratender Stimme an den Vorstandssitzungen teilnehmen. Die Sitzungsprotokolle werden beiden Organen zugestellt.

⁴ Mindestens je ein Vertreter oder eine Vertreterin der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 41 Auflösungsbeschluss

¹ Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.

² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder.

Art. 42 Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 43 Liquidationsüberschuss

¹ Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, ist zu Gunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.

² Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 44 Fusion

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

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



Art. 45 Bekanntmachungen

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

² Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 12. Mai 2017 angenommen worden. Sie ersetzen die Statuten vom 17. Februar 1967 sowie die Statutennachträge vom 21. Oktober 1968, 22. April 1970, 14. April 1978, 18. April 1997 und 6. Mai 2005.

9000 St. Gallen, 12. Mai 2017

Der Präsident:

Die Vizepräsidentin:

Robert Geiger

Roswitha Seewer