

# Reglement Genossenschaftsanteile

gültig ab 4. Mai 2024

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die weibliche Form gewählt, es ist jedoch immer die männliche Form mitgemeint.

Mit ‚BSW‘ wird ‚Baugenossenschaft für schönes Wohnen St. Gallen‘ abgekürzt.

## Inhalt

I.	Zweck	3
II.	Anteile und deren Anzahl	3
	Art. 1 Mitgliederanteile	3
	Art. 2 Wohnungsanteile	3
	Art. 3 Freiwillige Anteile	3
III.	Einzahlung der Wohnungsanteile	3
	Art. 4 Zahlung bei Übergabe	3
	Art. 5 Zahlung bei Erstvermietung	4
	Art. 6 Teilzahlungen	4
	Art. 7 Folgen des Zahlungsverzuges	4
IV.	Rückzahlung der Anteile	4
	Art. 8 Kündigung	4
	Art. 9 Austritt aus der Genossenschaft	4
	Art. 10 Fälligkeit der Rückzahlung	5
	Art. 11 Verzinsung und Mitgliedschaftsrechte	5
V.	Mittel der beruflichen Vorsorge (BVG) und 3. Säule	5
	Art. 12 Bezahlung aus Mitteln der beruflichen Vorsorge, 3. Säule und Rückzahlung	5
VI.	Schlussbestimmungen	5

## I. Zweck

Dieses Reglement regelt den Rahmen in sinngemässer Ergänzung zu Art.18 und 19 ff. der Statuten, in welchem Mitglieder der Genossenschaft Anteile übernehmen können.

## II. Anteile und deren Anzahl

### Art. 1 Mitgliederanteile

<sup>1</sup> Unter Vorbehalt des Aufnahmebeschlusses des Vorstandes hat jedes Mitglied zwei Genossenschaftsanteile zum Nominalwert von je CHF 200.- einzuzahlen.

<sup>2</sup> Mitglieder, die nicht gleichzeitig Wohnungsanteile als Pflichtanteile übernehmen oder die nicht ihre Arbeitskraft der BSW zur Verfügung stellen, sollen freiwillig wenigstens 5 Anteile zu CHF 200.-, also CHF 1'000.- übernehmen.

### Art. 2 Wohnungsanteile

<sup>1</sup> Mit der Miete einer Wohnung sind Wohnungsanteile, sogenannte Pflichtanteile, verbunden. Der zu übernehmende Betrag richtet sich nach den Anlagekosten bzw. der Grösse der Wohnung. Die Pflichtanteile werden vom Vorstand bestimmt und in Listen pro Liegenschaft in Ergänzung dieses Reglements publiziert.

<sup>2</sup> Der Wohnungsanteil ist so festzulegen, dass zumindest drei Bruttomietzinsen abgedeckt sind. Für bestehende Mietverträge wird keine Anpassung vorgenommen, wenn die Liste der Pflichtanteile neuen Anforderungen angepasst wird.

<sup>3</sup> Bei Neubauten oder neu ins Portfolio aufgenommenen Liegenschaften kann der Pflichtanteil auch deutlich höher, den Bedürfnissen der Finanzierung, angesetzt werden.

### Art. 3 Freiwillige Anteile

<sup>1</sup> Mitglieder können weitere Anteile übernehmen. Der Maximalbetrag ist statutarisch nicht limitiert. Der Vorstand darf aber lediglich freiwillige Anteile entgegennehmen, wenn es die Finanzbedürfnisse zulassen und kein Klumpenrisiko bei einzelnen Positionen entsteht. Nicht zulässig ist die Entgegennahme von solchen Einlagen, die nicht für die Rückzahlung von Krediten, Rückzahlung von Anteilen Dritter, Abdeckung von Investitionen oder Betriebsverlusten verwendet werden können.

## III. Einzahlung der Wohnungsanteile

### Art. 4 Zahlung bei Übergabe

<sup>1</sup> Bei der Wohnungsübergabe müssen diese Genossenschaftsanteile vollumfänglich einbezahlt sein, sofern nichts anderes vereinbart wurde. Liegt keine Zahlungsbestätigung vor, so wird die Wohnung nicht übergeben.

### Art. 5 Zahlung bei Erstvermietung

<sup>1</sup> Bei Erstvermietung ist der Wohnungsanteil sofort mit Unterzeichnung des Mietvertrages im Sinne einer Reservationszahlung einzuzahlen.

## Art. 6 Teilzahlungen

<sup>1</sup> Ist ein Mitglied der Genossenschaft nicht in der Lage, den Gesamtbetrag der zu übernehmenden Anteile auf einmal zu bezahlen, muss es vor der Unterzeichnung des Mietvertrages ein schriftliches und begründetes Gesuch um eine Einzahlung in Raten einreichen. Dem Gesuch ist eine Kopie der aktuellen Steuerveranlagung beizulegen.

<sup>2</sup> Die Mindestraten sind im Vermietungsreglement Art 7 Abs. 4 verbindlich umschrieben.

<sup>3</sup> Die Bewilligung für die Bezahlung der Genossenschaftsanteile in Raten erteilt der Vorstand. Für die Ratenzahlung wird eine einmalige Umtriebsentschädigung von CHF 100.- erhoben, die mit der ersten Ratenzahlung zu bezahlen ist.

## Art. 7 Folgen des Zahlungsverzuges

<sup>1</sup> Kommt eine Mietpartei der Pflicht auf Einzahlung des Wohnungsanteils nicht nach, fordert die Genossenschaft mit eingeschriebenem Brief nach Art. 867 Abs. 2 OR die Bezahlung der Schuld und setzt eine Frist von 30 Tagen an. Wird der ersten Mahnung nicht Folge geleistet, erfolgt eine zweite Zahlungsaufforderung. Darin werden der Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung der Wohnung angedroht. Diese Aufforderung erfolgt ebenfalls mit eingeschriebenem Brief unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen. Kommt das Mitglied der Genossenschaft auch dieser zweiten Mahnung nicht nach, kann der Vorstand den sofortigen Genossenschaftsausschluss und die Wohnungskündigung nach Art. 867 Abs. 3 OR aussprechen.

## IV. Rückzahlung der Anteile

### Art. 8 Kündigung der Anteile

<sup>1</sup> Mitgliederanteile sind mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Geschäftsjahres kündbar. Mitglieder- verbunden mit Wohnungsanteilen können nur in Verbindung mit der Wohnungskündigung gekündigt werden. Die Genossenschaftsanteile werden bei Erlöschen der Mitgliedschaft durch Austritt, Ausschluss oder Tod/Auflösung zur Rückzahlung fällig.

<sup>2</sup> Freiwillige Anteile können mit einer Kündigungsfrist von 36 Monaten auf das Ende eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

### Art. 9 Austritt aus der Genossenschaft

<sup>1</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Anzeigefrist, auf das Ende eines Geschäftsjahres erklärt werden.

<sup>2</sup> In begründeten Fällen kann der Vorstand einen früheren Austrittszeitpunkt bewilligen. Insbesondere bei Kündigung des Mietobjektes. Jedoch frühestens auf den Zeitpunkt der Auflösung des Mietvertrages.

<sup>3</sup> Die Beendigung der Mitgliedschaft bedingt die Kündigung des Mietvertrages und die Kündigung der freiwilligen Anteile. Die Kündigungsfrist des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

<sup>4</sup> Mit der Kündigung des Mietvertrages wird der Austritt aus der Genossenschaft und die Kündigung der freiwilligen Anteile auf den jeweils nächstmöglichen Zeitpunkt vermutet. Die Mieterin kann gegenüber dem Vorstand erklären, weiter Mitglied bleiben zu wollen. Der Vorstand hat dem Mitgliedschaftsverbleib nach den Regeln von Art. 10 Abs. 4 Statuten ausdrücklich zuzustimmen.

### Art. 10 Fälligkeit der Rückzahlung

<sup>1</sup> Die Rückzahlungen aller Anteilskategorien richten sich nach Art. 22 Statuten.

<sup>2</sup> Die Auszahlung des Anteilkapitals erfolgt innert eines Monats nach der Genehmigung der Jahresrechnung durch die ordentliche Generalversammlung über das Geschäftsjahr des Endes der Kündigungsfrist oder Anzeigefrist.

Beispiel: Ein Mietvertrag wird am 20. August 2019 ordentlich auf den 30. November 2019 gekündigt. Die Mitgliedschaft endet mit sechsmonatiger Anzeigefrist auf Ende des Geschäftsjahres. Also Ende 2020. Die Rückzahlung erfolgt statutenkonform innert einem Monat nach der ordentlichen Generalversammlung vom 20. April 2021, also bis 20. Mai 2021.

<sup>3</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig zurückbezahlt werden. So insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu erwerben.

<sup>4</sup> Eine Rückzahlung von Mitgliedschafts- und Wohnungsanteilen kann nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses erfolgen.

<sup>5</sup> Falls die Finanzlage von BSW dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

#### Art. 11 Verzinsung und Mitgliedschaftsrechte

<sup>1</sup> Die allfällige Verzinsung (s. Art. 21 Statuten) gekündigter Anteile erfolgt bis zur Rückzahlung wie bei ungekündigten Anteilen.

<sup>2</sup> Die Mitgliedschaftsrechte enden gemäss Art. 11 Abs. 1 Statuten mit dem Erlöschen der Mitgliedschaft durch Austritt, Ausschluss oder Tod/Auflösung.

<sup>3</sup> Der Austritt erfolgt auf das Ende eines Geschäftsjahres. Das Mitglied ist berechtigt, an der folgenden ordentlichen Generalversammlung über dieses Geschäftsjahr seine Mitgliedschaftsrechte wahrzunehmen. Dies gilt nicht bei vorzeitigem Austritt.

#### V. Mittel der beruflichen Vorsorge (BVG) und 3. Säule

##### Art. 12 Bezahlung aus Mitteln der beruflichen Vorsorge, 3. Säule und Rückzahlung

<sup>1</sup> Wohnungsanteile über dem dreifachen Bruttomietzins können aus Mitteln der beruflichen Vorsorge (BVG) oder 3. Säule beglichen werden. Details bezüglich Einlage und Rückzahlung regelt der Vorstand im Reglement Anteilkapital mit Mitteln der beruflichen Vorsorge BVG und 3. Säule.

#### VI. Schlussbestimmungen

<sup>1</sup> Die Bestimmungen aus Art. 1 Abs. 2 sind für neue Mitglieder als Motivation zu verstehen, ihre Sympathieanteile zu erhöhen.

<sup>2</sup> Der Vorstand hat dieses Reglement an seiner Sitzung vom 9. April 2024 genehmigt; es tritt nach der am 3. Mai 2024 anlässlich der Generalversammlung zu beschliessenden Statutenänderung in Kraft.

<sup>3</sup> Der Vorstand veröffentlicht die jeweils aktuelle Version dieses Reglements auf der Homepage von BSW und informiert die Generalversammlung mittels Auflage an derselben.