

Statuten
der gemeinnützigen

Christlichsozialen Wohnbaugenossenschaft St. Gallen

I. Name, Sitz, Zweck, Mitgliedschaft

1.1 Name, Sitz, Dauer

- Art. 1 Unter dem Namen "Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft St. Gallen" besteht eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff OR.
- Sitz und Gerichtsstand befinden sich in St. Gallen.
- Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

1.2 Zweck

- Art. 2 Die Genossenschaft bezweckt die Förderung des preisgünstigen, gemeinschaftlichen Wohnbaus für ihre Mitglieder unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht.
- Die Genossenschaft erstellt, vermietet und verkauft preisgünstige Wohnungen in erster Linie an ihre Mitglieder. Sie kann zu diesem Zweck Grundstücke erwerben, belasten und veräussern.
- Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichen Zustand und erneuert sie periodisch. Wohnraum und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

1.3 Mitgliedschaft

- Art. 3 Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens einen Anteilschein von Fr. 250.00 gezeichnet und eine einmalige Eintrittsgebühr von Fr. 50.00 einbezahlt hat.
- Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt den Beitritt des Mieters oder seines Ehegatten zur Genossenschaft voraus, wobei der Entscheid über die Person des Beitretenden in der Regel den Ehegatten anheimgestellt bleibt.
- Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss der Verwaltung nötig. Die Verwaltung beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Anteilscheinkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 10 der Statuten.
- Art. 4 Erlöschen Die Mitgliedschaft erlöscht
- bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
 - Bei juristischen Personen durch deren Auflösung oder Ausschluss
- Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten

- Art. 5
Austritt
- Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist, frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit dem Erwerb der Mitgliedschaft erfolgen.
- Erfolgt der Mitgliedschaftserwerb im Zusammenhang mit der Miete einer Genossenschaftswohnung, setzt der Austritt die Wohnungsaufgabe voraus.
- Art. 6
Nachfolge, Erben
- Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der im Haushalt lebende Ehegatte – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen eintreten, sofern dies von der Verwaltung nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige können mit Zustimmung der Verwaltung die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen.
- Art. 7
Trennung, Scheidung
- Weist der Richter in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine Wohnung dem Ehegatten des Genossenschafters zu, kann die Verwaltung dem Genossenschaftler die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehegatten übertragen. Soweit dieser Ehegatte nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den in der Wohnung verbleibenden Ehegatten einschliesslich der Übernahme der Pflichtanteilscheine voraus.
- Im Übrigen richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile in erster Linie nach dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.
- Art. 8
Ausschluss
- Ein Mitglied, das seine Pflichten als Mitglied oder Mieter von Räumen der Genossenschaft grob verletzt, kann durch die Verwaltung jederzeit ausgeschlossen werden.
- Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Bis zu deren entscheid ist er in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt.
- Die Anrufung des richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.
- Art. 9
Erwerb von Anteilen
- Der Erwerb von Anteilen wird nur Mitglied der Genossenschaft durch Aufnahme nach den Bestimmungen von Art. 3 der Statuten.
- Die Übertragung von Anteilen von einem Genossenschaftler auf den anderen benötigt, ausgenommen bei der Übertragung unter Ehegatten, die Zustimmung der Verwaltung.

II. Finanzielle Bestimmungen

2.1 Genossenschaftskapital

Art. 10
Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Anteilscheine lauten auf den Kapitalbetrag von Fr. 250.00 und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann die Verwaltung die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann die Verwaltung die Übernahme mehrerer Anteilscheine zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteilscheine richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

Die Verwaltung kann jederzeit neue Anteilscheine ausgeben. Anstelle mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

Die Anteilscheine lauten auf den Namen der Genossenschafter und dienen als Beweisurkund.

2.2. Haftung

Art. 11

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

2.3 Fonds

Art. 12

Über die Höhe der Einlage in die Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

Art. 13
Weitere Fonds

Die Genossenschaft kann einen Unterhaltsfonds und einen Solidaritätsfonds äufnen. Die Äufnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung beschlossen werden.

Die Ausgestaltung der Fonds und die regelmässigen Einlagen werden von der Generalversammlung beschlossen.

Die Mittel der Fonds werden von der Verwaltung im Rahmen ihrer statutarischen Kompetenzen und nur für Zwecke der Genossenschaft verwendet.

2.4 Verzinsung

Art. 14

Die Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung im Rahmen der Vorschriften des OR und allfälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur sowie unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung festgesetzt.

Der Zins für das Anteilscheinkapital darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. A des BG über Stempelabgaben).

Die in der ersten Hälfte des Jahres erfolgten Kapitaleinzahlungen sind vom 1. Juli an, die in der zweiten Hälfte des Jahres erfolgten Kapitaleinzahlungen vom 1. Januar des folgenden Jahres verzinslich.

2.5 Entschädigung der Organe

Art. 15 Die Mitglieder Organe und Kommissionen der Genossenschaft können für ihre Tätigkeit ein massvolles Sitzungsgeld und den Einsatz der notwendigen Spesen beanspruchen. Für Präsident, Kassier, Sekretär und Protokollführer sowie besondere Beauftragte kann ausserhalb eine massvolle Entschädigung, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat, ausgerichtet werden.

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

Die Gesamtsumme der Entschädigung aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.

2.6 Abfindung von Ausscheidenden Mitgliedern

Art. 16 Ausscheidende Mitglieder haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen bezahlten Genossenschaftsanteile. Ausgenommen sind Pflichtanteilscheine im Sinne von Art. 10 Abs. 2 der Statuten, welche in Verbindung mit der Miete einer Genossenschaftswohnung übernommen wurden und welche auf den allenfalls in der betreffenden Wohnung verbleibenden Ehegatten zu übertragen sind.

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

Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Der Vorstand ist berechtigt, die Rückzahlung um höchstens drei weitere Jahre hinauszuschieben.

Für allfällige Gegenforderungen steht der Genossenschaft das Recht der Verrechnung zu.

2.7 Rechnungswesen

Art. 17 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Die Aktiven dürfen höchstens mit dem Erwerbs- oder Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst mit dem 31. Dezember 1992.

Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der revisionsstelle vorzulegen und 10 Tage vor der ordentlichen

Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen.

Den Mitgliedern werden Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung zugestellt.

III. Organisation

3.1 Organe

Art. 18 Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung
2. Die Verwaltung
3. Die Revisionsstelle

3.2 Generalversammlung

Art. 19
Befugnisse

In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:

- a) die Annahme und Abänderung der Statuten.
- b) die Wahl der Verwaltung, des Präsidenten und der Revisionsstelle.
- c) die Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) die Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
- e) die Entlastung der Verwaltung.
- f) die Genehmigung von Grundstückkäufen und –verkäufen.
- g) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse der Verwaltung.
- h) die Abberufung der Verwaltung oder einzelner Mitglieder derselben.
- i) die Behandlung von Rekursen.
- k) die Festsetzung der Entschädigung für die Mitglieder der Verwaltung.
- l) die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.
- m) die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge der Mitglieder zuhanden der Generalversammlung müssen bis zum Ende des Geschäftsjahres bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.

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

- Art. 20
Einberufung, Leitung
- Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird von der Verwaltung einberufen.
- Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden.
- Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 10 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der wesentliche Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.
- Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt die Verwaltung oder der Präsident in den Ausstand, wählt die Versammlung einen Vorsitzenden.
- Art. 21
Stimmrecht
- Jedes Mitglied hat in der Genossenschaftsversammlung 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 vereinigen.
- Bei Beschlüssen über die Entlastung der Verwaltung und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.
- Art. 22
- Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Wahlen und Abstimmungen erfolgen geheim, wenn 1/3 der Anwesenden dies verlangt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.
- Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.
- Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft und die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von 2/3 aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.
- Art. 889 OR bleibt vorbehalten.
- 3.3 Verwaltung
- Art. 23
Wahl
- Die Verwaltung besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern bestehen. Die Verwaltung konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 19 der Statuten.
- Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
- Die Mitglieder der Verwaltung werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 24
Befugnisse, Pflichten

Der Verwaltung stehen, im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen, alle Rechte und Pflichten zu, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

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

Die Verwaltung kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Geschäftsgang ordnen. Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein.

Art. 25
Beschlussfähigkeit

Die Verwaltung ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit ihrer Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Verwaltungsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Sitzung aufzunehmen.

3.4 Kontrollstelle

Art. 26
Revisionsstelle

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Diese besteht aus mindestens zwei Revisoren, die keine Zulassung nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes benötigen. Voraussetzung ist, dass sämtliche Genossenschafter auf eine eingeschränkte Revision durch einen zugelassenen Revisor verzichtet haben.

Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Muss eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durchgeführt werden, namentlich wenn Genossenschafter dies aufgrund der gesetzlichen Vorschriften verlangen, wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, welche die gesetzlichen Anforderungen erfüllt.

Art. 27
Aufgaben

Die Revisionsstelle prüft, ob Bilanz und Jahresrechnung mit der Buchführung übereinstimmen und ob die gesetzlichen und statutarischen Vorschriften zur Rechnungsführung eingehalten werden. Sie kann Zwischenrevisionen vornehmen sowie Einsicht in die Unterlagen und Auskünfte der Verwaltung verlangen, soweit dies für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig ist. Die Geschäftsführung der Verwaltung ist nicht Gegenstand der Prüfung.

Die ordentliche und die eingeschränkte Revision richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Die Revisionsstelle erstattet der Generalversammlung schriftlich Bericht über das Ergebnis der Revision. Wenigstens ein Revisor nimmt an der Generalversammlung teil.

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

4.1 Unterschriftsberechtigung

Art. 28 Die Verwaltung bezeichnet die Personen, welche die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen sowie die Art der Zeichnung.

Die Verwaltung ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft Prokura zu erteilen.

4.2 Geschäftsführung

Art. 29 Die Verwaltung kann die Geschäftsführung mit Einwilligung der Generalversammlung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Die Verwaltung kann ohne Einwilligung der Generalversammlung einzelne Zweige der Geschäftsführung an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

4.3 Vermietung von Wohnungen

Art. 30 Die Vermietung von Wohnungen obliegt der Verwaltung

Der Mietvertrag mit Mitgliedern der Genossenschaft darf von Seiten der Genossenschaft nur gekündigt werden:

a) bei Ausschluss des Genossenschafters; vorbehalten bleibt die Übertragung des Mietvertrages auf dessen Ehegatten.

b) wenn die Wohnung dauernd stark unterbesetzt bleibt und der Genossschafter den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen zumutbaren Wohnung, ablehnt.

c) bei Untermiete ohne Bewilligung des Vorstandes, oder wenn der Mieter die Wohnung nicht selber bewohnt.

d) wenn der Mieter oder die mit ihm im gleichen Haushalt lebenden Personen die dem Mieter gegenüber dem Vermieter oder den übrigen Mietern obliegenden Verpflichtungen verletzen.

e) wenn eine Weiterführung des Mietverhältnisses den übrigen Mietern nicht mehr zugemutet werden kann.

Die Verwaltung ist berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Sie sorgt dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

4.4 Verkauf von Wohnungen

Art. 31 Der Verkauf von Wohnungen erfolgt im Rahmen der Beschlüsse der Generalversammlung durch die Verwaltung.

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

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

IV. Vorschriften über die Geschäftstätigkeit

5.1 Auflösung der Liquidation

Art. 32
Auflösungsbeschluss Ein Auflösungsbeschluss kann nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung erfolgen.

Art. 33
Liquidation Die Liquidation besorgt die Verwaltung nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.

Art. 34 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Schweizerischen Verband für sozialen Wohnungsbau (SWB) übereignet.

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

5.2 Bekanntmachung

Art. 35 Die von der Genossenschaft an ihre Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich.

Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsblatt.

Die vorliegenden Statuten ersetzen jene vom 7. Oktober 1991 und wurden genehmigt an der Generalversammlung vom 14. April 2008 und treten mit ihrer Eintragung in das Handelsregister in Kraft.

St. Gallen, 14. April

Der Präsident:

Der Vizepräsident:

A. Stähli

D. Schorno