

STATUTEN

Baugenossenschaft beruso Luzern

Vom 13. Mai 2022



Inhaltsverzeichnis

I. <u>Name und Sitz</u>	3
Art. 1 Name.....	3
Art. 2 Sitz und Gerichtstand.....	3
II. <u>Zweck, Mittel und Grundsätze</u>	3
Art. 3 Zweck und Mittel.....	3
Art. 4 Grundsätze der Vermietung.....	4
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude.....	5
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	5
III. <u>Mitgliedschaft, Erwerb, Verlust und Pflichten</u>	5
Art. 7 Erwerb.....	5
Art. 8 Interessenten Warteliste.....	6
Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft.....	6
Art. 10 Austritt.....	6
Art. 11 Tod.....	6
Art. 12 Ausschluss.....	7
Art. 13 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung.....	8
Art. 14 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....	8
Art. 15 Persönliche Pflichten der Mitglieder.....	8
IV. <u>Finanzielle Bestimmungen</u>	9
<i>Genossenschaftskapital</i>	9
Art. 16 Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 17 Finanzierung der Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 18 Verzinsung der Genossenschaftsanteile.....	9
Art. 19 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....	10
<i>Haftung</i>	10
Art. 20 Haftung.....	10
<i>Rechnungswesen</i>	11
Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr.....	11
Art. 22 Reservefonds.....	11
Art. 23 Weitere Fonds.....	11
Art. 24 Entschädigung der Organe.....	12
V. <u>Organisation</u>	13
<i>Organe</i>	13
Art. 25 Überblick.....	13
<i>Generalversammlung</i>	13
Art. 26 Befugnisse.....	13
Art. 27 Einberufung und Leitung.....	14
Art. 28 Stimmrecht.....	14
Art. 29 Beschlüsse und Wahlen.....	14
<i>Verwaltung</i>	15
Art. 30 Wahl und Wählbarkeit.....	15
Art. 31 Aufgaben.....	15
Art. 32 Kompetenzdelegation.....	15
Art. 33 Verwaltungssitzungen.....	16
<i>Revisions- resp. Prüfstelle</i>	16
Art. 34 Wahl.....	16
Art. 35 Aufgaben.....	17
VI. <u>Schlussbestimmungen</u>	17
<i>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</i>	17
Art. 36 Liquidation.....	17
Art. 37 Liquidationsüberschuss.....	17
Art. 38 Fusion.....	18
<i>Bekanntmachungen</i>	18
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan.....	18

Allgemeines

Zur sprachlichen Vereinfachung sind die Statuten in männlicher Sprachform abgefasst. Alle verwendeten Begriffe (z.B. Genossenschafter, Mieter, Ehepartner usw.) gelten gleichwertig für Frauen und Männer.

I. Name und Sitz

Name

Art.1

Unter der Firma Baugenossenschaft beruso Luzern besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie ist politisch und konfessionell unabhängig.

Art. 2

Sitz und Gerichtstand

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Luzern.

II. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3

Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preiswerten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten, mit Schwergewicht auf Einfamilienhäuser mit Gartenland, besonders für Familien mit Kindern. Sie ist bestrebt, Wohnraum insbesondere für die Mitarbeitenden der SBB und deren Tochtergesellschaften, sowie des öffentlichen Verkehrs und öffentlich, rechtlichen Institutionen und Gemeinwesen anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

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, bedürfnisgerechte 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 Finanzierungen durch die SBB gem. ihrer Richtlinie, sowie von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- g) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Baurecht.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. (s.a. Art. 26)

Art. 4

Grundsätze der Vermietung

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe der Verwaltung, die darüber Vermietungsrichtlinien erlässt. Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachfolgenden Prioritäten vermietet:

- a) an aktive Mitarbeitende der SBB und deren Tochtergesellschaften;
- b) dann an aktive Mitarbeitende des öffentlichen Verkehrs
- c) dann an pensionierte Mitarbeitende gemäss Buchstaben a und b;
- d) dann an Mitarbeitende von öffentlich, rechtlichen Institutionen und Gemeinwesen
- e) in letzter Line an die übrigen Bewerber/innen.

Die Verwaltung sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

² Die Anzahl Kinder wird bei der Zuteilung berücksichtigt. Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen bei der Neuvermietung in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Einzelheiten regelt die Verwaltung im Vermietungsreglement

³ Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

⁴ Die Genossenschaft vermietet 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 Fremdkapitals, 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 teilweisen Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Die Genossenschaft kann von Mietern nach Art. 4 Abs. 1 Buchst. d-e) einen um die fehlende Hypothekarzinsverbilligung durch die SBB höheren Mietzins verlangen, als Mieter nach Art. 4 Abs. 1 Buchst. a – c). Werden die Wohnungen noch zusätzlich staatlich gefördert, richten sich die Mietzinsen auch nach jenen Vorschriften.

⁵ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

⁶ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Verwaltung 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 Vermietungsrichtlinien 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.

Art. 5

Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

¹ Die Genossenschaft hält ihre Gebäude und Anlagen in gutem baulichem Zustand und renoviert sie nach Bedarf.

² Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse und geringer Folgeunterhalt.

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen.

Art. 6

Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

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

III. Mitgliedschaft; Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7

Erwerb

¹) Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welcher eine Wohnung zugeteilt wird und Vertragspartner für diese ist. Juristische Personen können Mitglied werden.

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

³ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Verwaltungsbeschluss. Die Verwaltung entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.

⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Mitgliedschaftsanteile.

Die Anteile in Zusammenhang mit einer Miete von Räumlichkeit setzt sich folgendermassen zusammen:

1. Aufnahmegebühr max. CHF 200.00
2. Mitgliedschaftsanteile mind. 1 x Art. 16 Ziff.2
3. Genossenschafts-Wohnungsanteil Art. 16 Ziff. 3

⁵ Die Aufnahme setzt die Anerkennung der Statuten voraus. Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Abschluss des Mietvertrages und der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Anteile.

⁶ Die Verwaltung führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Interessenten Warteliste

¹ Interessenten für einen Beitritt werden in eine Warteliste aufgenommen. Die Anmeldung erfolgt schriftlich, bei welcher eine Anmeldegebühr vom max. CHF 100.00 erhoben wird. Als Datum der Aufnahme gilt das Datum der vollständigen Einzahlung.

² Von der Anmeldegebühr können max. CHF 800.00 in den Genossenschafts-Anteil umgewandelt werden.

³ Interessenten der Warteliste erhalten Informationen über die Wohnungsausschreibungen. Die Rangfolge wird in der Wohnungszuteilung berücksichtigt.

⁴ Bei Abmeldung aus der Warteliste wird max. CHF 500.00 der Anmeldegebühr zurückerstattet.

Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf den vereinbarten Termin.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten.

Art. 10 Austritt

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

² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist ¹⁾ erklärt werden. Die Verwaltung 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. 11 Tod

¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im Haushalt lebende Ehe- bzw. eingetragene Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung der Verwaltung Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag ab-

¹⁾ GV-Beschluss vom 06.11.2020

schliessen.

Art. 12

Ausschluss

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

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder der Verwaltung 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) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.

- e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 13 vorgesehen ist.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f 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 Ausgeschlossenem 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 Ausgeschlossenem 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.

Art. 13

Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann die Verwaltung mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner respektive eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 16 Abs. 3) voraus. Die Verwaltung kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern sie ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner respektive eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann die Verwaltung, wenn sie dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner respektive eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

³ Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in respektive eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Art. 14

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 ausgeschlossen.

Art. 15

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

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 16

Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile, bestehend aus Mitgliedschaftsanteilen (bisher Anteilsscheine A) und Wohnungsanteilen (bisher Anteilsscheine B)

² Die Genossenschaftsanteile (Mitgliedschaftsanteile) lauten auf einen Nennwert von CHF 100.00. Der Mitgliedschaftsanteil gem. Art. 7 Ziffer 4 und Art. 16 Ziffer 3 muss voll einbezahlt werden.

³ Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Ziff. 4) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt die Verwaltung, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt max. CHF 10'000.00. Ausnahmsweise kann die Verwaltung für die Wohnungsanteile Ratenzahlung unter Entrichtung eines Verzugszinses bewilligen.

⁴ 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.

⁵ Für Mitglied- und Wohnungsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 17

Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Die Verwaltung regelt den Vollzug in einem Reglement.

Art. 18

Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst

Art. 19

Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner 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.

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist die Verwaltung berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

⁵ In besonderen Fällen kann die Verwaltung 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.

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

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

¹ Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662 – 670 OR, sowie die branchenüblichen Grundsätze für den genossenschaftlichen Wohnungsbau.

² Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- c) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich ist.
- d) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüberhinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
- e) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
- f) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.
- g) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
- h) Allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisions- bzw. Prüfstelle geführt haben.

³ Die Jahresrechnung ist der Revisions- oder der Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 22

Reservefonds

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

² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

³ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet die Verwaltung unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 23

Weitere Fonds

Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

Art. 24

Entschädigung der Organe

¹ Die Mitglieder der Verwaltung haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und durch die GV gem. Art. 26 festgelegt wird.

² Die Entschädigung der Mitglieder der Revisions- bzw. der Prüfstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Prüfstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Verwaltung, Revisions- bzw. Prüfstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltung-, Revisions- bzw. Prüfstellen und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

V. Organisation

Organe

Art. 25

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind

1. Die Generalversammlung (Art. 26-29)
2. Die Verwaltung (Art. 30-33)
3. Die Revisions- bzw. Prüfstelle (Art. 34-35)

Generalversammlung

Art. 26

Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidiums, der weiteren Mitglieder der Verwaltung und der Revisions- bzw. Prüfstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes der Verwaltung.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder der Verwaltung.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse der Verwaltung.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- i) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten CHF 200'000.00 / Objekt übersteigen.
- j) Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen, Krediten und Verpfändungen über CHF 200'000.00 / Objekt
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz der Verwaltung liegen.
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung stehen. (Art. 26 Abs. 2).
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die von der Verwaltung der Generalversammlung unterbreitet werden.
- o) Beschlussfassung über die Beteiligung an Unternehmen und Organisationen gem. Artikel 3 Ziffer 4
- p) Festsetzen der Gesamtentschädigung an die Organe der Genossenschaft gem. Art. 24

² Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. m) müssen spätestens 40 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung bei der Verwaltung schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens zwei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

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 Die ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, die Verwaltung, die Revisions- bzw. Prüf-stelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Generalversammlung wird durch die Verwaltung 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 Kontrollstelle beigelegt.

⁴ Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Präsidiums oder einem Mitglied der Verwaltung geleitet. Sie kann auf Antrag der Verwaltung einen Tagespräsident wählen.

Art. 28

Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

³ Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder der Verwaltung haben die Verwaltungsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 29

Beschlüsse und Wahlen

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

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

³ Die 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 Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid.

⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.

⁵ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

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

Verwaltung

Art. 30

Wahl und Wählbarkeit

¹ Die Verwaltung besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter bestehen. Das Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst.

^{1bis} Das Präsidium kann aus zwei gleichberechtigten Co-Präsidenten bestehen, welche die Aufgabenbereiche und Verantwortlichkeiten untereinander aufteilen. Die Co-Präsidenten sind in der Verwaltung und im Präsidium mit je einer Stimme vertreten. Sie bestimmen jeweils, wer von beiden die Sitzung leitet. Ein allfälliger Stichentscheid fällt, wer die Sitzungsleitung innehat. Tritt ein Co-Präsident zurück oder ist dauerhaft an der Amtsausübung gehindert, endet das Amt beider Co-Präsidenten, und es findet eine Neuwahl statt ²).

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

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

Art. 31

Aufgaben

¹ Die Verwaltung 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. Diese entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.

² Sie 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 Revisions- bzw. Prüfstelle wieder.

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

Art. 32

Kompetenzdelegation

¹ Die Verwaltung 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.

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

² GV-Beschluss vom 13.05.2022

Art. 33

Verwaltungssitzungen

¹ Verwaltungssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungssitzung verlangen.

² Die Verwaltung ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Sie beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Sitzungsleitende mit Stichentscheid.

³ Sofern kein Verwaltungsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungssitzung aufzunehmen.

⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Verwaltung ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Sitzungsleitenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Revisions- resp. Prüfstelle

Art. 34

Wahl

¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von einem Jahr von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

² Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Genossenschafter zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; und
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

³ Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

Art. 35

Aufgaben

¹ Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle für die prüferische Durchsicht nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

² Die Revisions- resp. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- resp. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.

VI 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 das Quorum nach Art. 29 Abs. 4.

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

Art. 37

Liquidationsüberschuss

¹ Bei Liquidation der Genossenschaft haben die SBB das Recht, im Verhältnis zu ihrer finanziellen Beteiligung die Liegenschaften zu übernehmen. Die SBB vergüten den bei der Liquidation vorhandenen Verkehrswert. Die Wohnungen müssen weiterhin als Personalwohnungen zur Verfügung stehen.

² Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen wird der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

Art. 38

Fusion

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

² Der Auflösungsbeschluss erfordert das Quorum nach Art. 29 Abs. 4

³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache der Verwaltung. Sie muss 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 oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Diese Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 17.11.2010 mit Änderungen an den GV vom 14.04.2011, 06.11.2020 und 13.05.2022 angenommen worden. Sie treten mit dem Eintrag ins Handelsregister in Kraft und ersetzen die Statuten vom 06.11.2020.

Luzern, 17.11.2010 / 14.04.2011 / 06.11.2020 / 13.05.2022

Der Co-Präsident:

Der Sekretär:

Christian Walker

Manfred Egli