



Statuten

der Wohngenossenschaft

«sowohl – solidarische wohngenossenschaft luzern»

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Firma und Sitz

1.1 Unter der Firma „sowohl – solidarische wohngenossenschaft luzern“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

1.2 Sitz der Genossenschaft befindet sich in der Stadt Luzern.

Art. 2 Zweck

2.1 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder die dauerhafte Beschaffung, Erstellung und den dauerhaften Betrieb von preisgünstigen Wohnungen und Wohnhäusern und im Sinne einer besseren Durchmischung einer Siedlung auch Gewerberäume und Gewerbebauten, Kulturräume und Kulturbauten unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch:

2.2 Die Erstellung von Familienwohnungen, Alterswohnungen, Wohnungen für Behinderte, Cluster Wohnungen und Wohnungen für grosse Wohngemeinschaften sowie generationsübergreifende Wohnhäuser.

2.2.1 Die Erstellung von Gewerberäumen unter anderem auch Kleinst- und Kleingewerbe sowie Jungfirmen.

2.2.2 Die Erstellung von Räumen für Kunst- und Kulturschaffende und zu Präsentationszwecken.

2.3 Die Ermöglichung einer genossenschaftlichen Quartierbeiz.

2.4 Verdichtete, ökologische suffiziente Bauweise in städtischer Umgebung.

2.5 Förderung der vertragslandwirtschaftlichen Anbindung mit ökologischen Agrarbetrieben der Region.

2.6 Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäss den Zielen der Fachstelle 2000-Watt-Gesellschaft.

2.7 Förderung des öffentlichen Verkehrs und einer autoarmen Siedlung sowie der Schaffung einer grosszügigen Infrastruktur für Fahrräder.

2.8 Förderung einer sozialen Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen. Dazu gehören auch öffentlich zugängliche Begegnungszonen.

2.9 Förderung von Kleingewerbe, Jungfirmen, Kunst- und Kulturschaffenden.

2.10 Den sorgfältigen laufenden Unterhalt der bestehenden Bauten und deren angemessene Anpassung an zeitgemässe Bedürfnisse.

2.11 Erhalt und Renovation von günstigen Wohn-, Arbeits- und Kulturraum.

Art. 3. Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

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

3.2 Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

3.3 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerbenden über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

4.1 Die Liegenschaften werden durch die Bewohnenden selbstverwaltet. Über die Neuvermietung von Wohnungen und anderen Räumen der Genossenschaft entscheidet der Vorstand zusammen mit den Bewohnenden der Liegenschaft. Der Vorstand kann ein Vermietungsreglement erlassen. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mietenden über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

4.2 Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

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

4.4 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand 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 gemäss Vermietungsreglement 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

4.5 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzenden sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten kann der Vorstand in einem Vermietungsreglement regeln.

B. Mitgliedschaft

Art. 5 Aufnahme

5.1 Mitglieder können nur natürliche und juristische Personen werden, die mindestens einen Genossenschaftsanteil von CHF 1000.00 übernehmen und eine einmalige Anmeldegebühr für Verwaltungszwecke von CHF 50.00 bezahlen.

5.2 Die Miete von Wohnungen oder anderen Mietobjekten der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

5.3 Die Mitgliedschaft wird erworben durch die Zeichnung von Genossenschaftskapital, aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs und mit Aufnahmebeschluss des Vorstandes.

5.4 Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann dieselbe ohne Angabe von Gründen verweigern. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen.

Art. 6 Verpfändung und Übertragung der Mitgliedschaft

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

6.2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

Art. 7 Pflichten

7. Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln, den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben, sowie nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

8.1 Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod und bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

8.2 Der Austritt aus der Genossenschaft hat schriftlich und unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres zu erfolgen. In besonderen Fällen kann der Vorstand einen Austritt unter der Zeit entgegennehmen.

8.3 Ist das Mitglied Mieter:in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

8.4 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 dazugehörnde Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 8.5 vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 8.6 der Statuten erfolgt.

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. Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat die ausgeschlossene Person das Recht, in der Generalversammlung ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

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.

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

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

8.6 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 9.7) voraus.

Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n eingetragene/n Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 9.7) voraus.

Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, muss der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen.

Allfällige Belegungsvorschriften bleiben vorbehalten.

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

C. Finanzielle Bestimmungen

Art. 9 Genossenschaftskapital

9.1 Die Genossenschaft beschafft sich hauptsächlich ihre finanziellen Mittel wie folgt durch:

- Eintrittsgebühren der Mitglieder
- Ausgabe von Anteilscheinen an Mitglieder,
- Mietzinse,
- Darlehen von Mitgliedern und Dritten.

9.2 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile und ist in Anteilscheine zu einem Nennwert von je CHF 1000.00 aufgeteilt.

9.3 Die Anteilscheine lauten auf den Namen des Mitgliedes und müssen voll einbezahlt werden.

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

9.5 Neben den Mitgliedschaftsanteilen können weitere Genossenschaftsanteile übernommen werden (freie Anteile). Der Vorstand kann die Höhe der Genossenschaftsanteile nach oben begrenzen. Die Rückzahlung gekündigter freier Anteile erfolgt gemäss Art.11, die Verzinsung gemäss Art. 10.

9.6 Bei Aufnahme in die Genossenschaft ist mindestens ein Anteilschein von CHF 1000.00 zu zeichnen und voll einzuzahlen.

9.7 Ist das Mitglied Mieter:in muss es zusätzlich zum Anteilsschein gemäss Art. 9.6 in Form von Pflichtanteilscheinen Wohnungs- resp. Gewerbe/Kulturanteile zeichnen. Deren Höhe richtet sich grundsätzlich nach der brutto Quadratmeterfläche der gemieteten Räume. Es können unterschiedliche Ansätze für Wohn-, Gewerbe- und Kulturräume zur Anwendung kommen. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Die Zahlung des Pflichtanteilkapitals hat grundsätzlich bei Antritt des Mietobjekts zu erfolgen. Ausnahmsweise kann der Vorstand für das Pflichtanteilkapital der/des Mietenden einen Zahlungsaufschub gewähren.

9.8 Die Genossenschaft beschafft sich die benötigten weiteren Geldmittel insbesondere durch:

- a) Aufnahme von grundpfandrechtl. gesicherten Anleihen (Hypotheken)
- b) Führung einer Darlehenskasse.
- c) Subventionen sowie Legate und Schenkungen.

Art. 10 Verzinsung

10.1 Eine Verzinsung darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen werden.

10.2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

10.3 Das Pflichtanteilkapital der/des Mietenden von Räumen (vgl.vorstehende Ziff. 9.7) wird nicht verzinst.

10.4 Für das nicht voll einbezahlte Pflichtanteilkapital haben die Mieterinnen und Mieter von Räumen jährlich einen im Maximum marktüblichen Zins zu entrichten, der vom Vorstand festgelegt wird.

Art. 11 Rückzahlung

11.1 Beim Erlöschen der Mitgliedschaft entstehen keine Ansprüche auf das Vermögen der Genossenschaft mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.

11.2 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, kann bei der Rückzahlung eine Verwaltungsgebühr erhoben werden.

11.3 Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden richtet sich gemäss Art. 9.4 angeführten Reglement sowie gemäss gesetzlichen Bestimmungen bezüglich Vorsorgekapital.

11.4 Die Verzinsung richtet sich nach dem für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Beschluss der Generalversammlung. Werden Genossenschaftsanteile ausnahmsweise vor Ende des Geschäftsjahres zurückbezahlt, erfolgt keine Verzinsung.

11.5 Der auszahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden des Mitglieds fällig. Der Vorstand kann, wenn es die finanzielle Lage der Genossenschaft erlaubt, eine frühere Rückzahlung bewilligen. In besonderen Fällen ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinauszuschieben. Der Vorstand ist berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu verrechnen.

11.6 Kein Anspruch auf Rückzahlung gemäss Art. 11.2 besteht bei Übertragung der Mitgliedschaft nach Art. 6.2, Art. 8.5 und Art. 8.6 der Statuten.

Art. 12 Rechnungswesen und Fonds

12.1 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 Art. 957 ff. OR, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

12.2 Die Genossenschaft kann unter Berücksichtigung der Vorschriften von Art. 860 und Art. 863 OR folgende Fonds bilden:

- a) Reservefonds
- b) Reparaturfonds
- c) Mietzinsverlustfonds
- d) Solidaritätsfonds

Die genannten Fonds (12.2, a-d) sind, sofern sie gebildet werden, reglementiert.

12.3 Weitere Fonds können von der Generalversammlung beschlossen werden.

Art. 13 Entschädigung der Organe

13.1 Die Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsprüfungskommission haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet.

13.2 Die Höhe der Entschädigungen wird von den Genossenschafter:innen an der GV festgelegt. Die Gesamtsumme der Entschädigung aller Genossenschaftsorgane (inkl. Kommissionen usw.) ist im jährlichen Geschäftsbericht auszuweisen

13.3 Die Ausschüttung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Organe ist ausgeschlossen.

Art. 14 Haftung

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

D. Organisation

Art. 15 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisions- bzw. Prüfstelle

Art. 16 Generalversammlung

16.1 Die Generalversammlung hat folgende Kompetenzen:

- a) Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung.
- b) Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung.
- e) Beschlussfassung über die Verzinsung des freien Genossenschaftskapitals.

- f) Abnahme des Berichtes der Revisions- bzw. Prüfstelle, Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes und Entlastung des Vorstandes.
- g) Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften.
- h) Erledigung von Berufungen gegen den Ausschluss aus der Genossenschaft gemäss Art. 8.3
- i) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern nach Art. 16.2 , soweit das Geschäft in die Zuständigkeit der Generalversammlung fällt.
- j) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- k) Definition der Höhe der Entschädigungen der Tätigkeiten für die Genossenschaft.

16.2 Über Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. i) kann nur abgestimmt werden, wenn sie spätestens 40 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Art. 17 Einberufung und Leitung

17.1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich statt. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung und unter Mitteilung der Traktandenliste.

17.2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, wenn der Vorstand dies beschliesst oder wenn ein Zehntel der Mitglieder dies schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Traktanden verlangt. Sie sind innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens durchzuführen. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch den Vorstand mindestens 10 Tage vor der Generalversammlung und unter Mitteilung der Traktandenliste.

17.3 Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

17.4 Die Generalversammlung wird vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Die Generalversammlung kann auf Antrag des Vorstandes eine:n Tagespräsident:in wählen.

Art. 18 Stimmrecht

18.1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

18.2 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 19 Beschlüsse und Wahlen

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

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

19.3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der 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.

19.4 Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft sowie für eine Statutenänderung bedarf es der Zustimmung von mindestens drei Vierteln der abgegebenen Stimmen. Art. 889 OR und die Bestimmungen des Bundesgesetzes über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (FusG) bleiben vorbehalten.

Art. 20 Vorstand

20.1 Der Vorstand besteht aus mindestens 5 Mitgliedern, die der Genossenschaft als Mitglied angehören und Mietende der Liegenschaften der Genossenschaft sind. Er konstituiert sich selbst, mit Ausnahme der Co-Präsidentin / dem Co-Präsidenten, die von der Generalversammlung gewählt werden.

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

20.3 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Das Co-Präsidium bestimmt vor der Vorstandssitzung, wer die Sitzung leitet. Einen allfälligen Stichentscheid fällt, wer die Sitzungsleitung innehat.

Art. 21 Aufgaben

21.1 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.

21.2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 12.1) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

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

21.4. Weitere Handlungsfähigkeit können in einem Organisationsreglement geregelt werden.

Art. 22 Revisions- bzw. Prüfstelle

22.1 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 zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

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

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

22.3 Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, oder eine andere vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO anerkannte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

22.4 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.

22.5 Wird stattdessen ein Opting Out vorgenommen und eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

22.6 Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

E. Schlussbestimmungen

Art. 23 Auflösung und Fusion

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

23.2 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich einer Genossenschaft oder Stiftung, welche die Förderung von preisgünstigem Wohn- und Kulturraum bezweckt, übereignet.

23.3 Eine Fusion darf nur mit einem andern Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des FusG zu beachten.

23.4 Die Liquidation besorgt der Vorstand gemäss Art. 913 OR.

Art. 24 Bekanntmachungen

24.1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen digital, schriftlich oder durch Anschlag in den Häusern der Genossenschaft, soweit nur die Mietenden betroffen ist. Dies gilt, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Genossenschaftler:innen die nur schriftliche Mitteilungen wünschen, müssen dies beim Vorstand oder Geschäftsstelle beantragen.

24.2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Art. 25 Inkrafttreten und Genehmigungsvorbehalt

25.1 Diese Statuten treten mit dem Eintrag ins Handelsregister in Kraft.

25.2 Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem kantonalen Finanzdepartement, FD, und dem Bundesamt für Wohnungswesen, BWO, zur Genehmigung zu unterbreiten.

25.3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 13.06.2023 in Luzern angenommen worden.