

Gegründet 23. Februar 1950

# STATUTEN WBG

# Inhaltsverzeichnis

I. Name, Sitz und Zweck	3
II. Mitgliedschaft	6
III. Finanzielle Bestimmungen	10
IV. Organisation	15
1. Generalversammlung	15
2. Vorstand	17
3. Revisionsstelle	19
V. Schlussbestimmungen	20

# **I. Name, Sitz und Zweck**

## **Art. 1 Name**

Unter der Firma WOHNBAUGENOSSENSCHAFT GRÜNAU LUZERN besteht eine auf unbestimmte Dauer gegründete, gemeinnützige politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

## **Art. 2 Sitz**

Der Sitz der Genossenschaft befindet sich in Luzern

## **Art. 3 Zweck**

- 1 Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne von Mitverantwortung und gegenseitiger Solidarität.
2. Der Zweck soll wie folgt erreicht werden:
  - a. Erwerb von Bauland und Raurechten  
Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
  - b. sorgfältigen und laufenden Unterhalt und allfällige Erneuerung der bestehenden Bauten;
  - c. Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Weise erneuert werden können;
  - d. Beanspruchung von Finanzierungshilfen gemäss der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonal.
  - e. Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechender kantonaler und kommunaler Gesetze;
  - f. Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
3. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.
4. Sie kann sich an Unternehmungen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.
5. Es dürfen keine spekulativen Geschäfte getätigt werden.

## **Art. 4 Grundsätze der Vermietung**

1. Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der die Vermietung gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) vornimmt. Bei Neuvermietungen werden die Wohnungen gemäss den nachstehenden Prioritäten vermietet:

- a. in erster Linie an aktive Mitarbeiter/innen der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG
  - b. dann an aktive Mitarbeiter/innen von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind;
  - c. dann an pensionierte Mitarbeiter/innen gemäss Buchstabe a und b;
  - d. in letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.
3. Der Vorstand informiert die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung und verpflichtet sie zu deren Einhaltung.
4. Die Miete von Wohnungen 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.
5. Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Die Mietzinse dürfen in der Regel die nach Artikel 8 der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals bestimmte Kostenmiete nicht überschreiten. Eine allfällige Zinsvergünstigung des Bundes für das Darlehen ist zu berücksichtigen. Mit den Mietzinsen müssen auch branchenübliche Abschreibungen und Rückstellungen in den Erneuerungsfonds vorgenommen werden.
6. Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen.
7. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft 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 gilt insbesondere 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.
8. Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Halbe Zimmer werden nicht berücksichtigt. Bei Unterbelegung kann der Vorstand der Mieterin oder dem Mieter bei qualitativ, preislich und örtlich gleichwertigem Ersatzangebot innert angemessener Frist eine kleinere Wohnung zuteilen. In solchen Fällen werden die Mitglieder angehalten in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Der Vorstand kann auf schriftliches Gesuch hin Ausnahmen zugestehen, wenn nachweisbar wei-

terhin ein vermehrter Wohnungsbedarf geltend gemacht wird. Verwitwete sollen weiterhin in der Wohnung verbleiben können.

9. Bei Anfechtung von Mietzinsen ist das Bundesamt für Wohnungswesen zuständig. Alle übrigen Unstimmigkeiten, die sich aus dem Mietverhältnis ergeben, fallen unter die Zuständigkeit der ordentlichen Schlichtungsbehörde

## **Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

1. Beim Bau und Unterhalt der Gebäude achtet die Genossenschaft auf sichere Erschliessung, ökologisch einwandfreie Materialien, geringen Folgeunterhalt und Einsparung von Energie.
2. Die Genossenschaft passt mit fortlaufendem, nachhaltigem, kosten- und qualitätsbewusstem Unterhalt die Liegenschaften den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnungsbedürfnissen an.
3. Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt diese Vorhaben in der Regel zwei Jahre im Voraus an und ist bestrebt, Umsiedlungsangebote anzubieten.
4. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen.

## **Art. 6 Handänderungen**

1. Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
2. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über den Verkauf und dessen Modalität.
3. Der Verkauf bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik. Es muss ein marktüblicher Preis vereinbart werden.
4. Resultieren aus den Verkäufen Gewinne, müssen diese dem Bund abgeliefert werden. Sie müssen nicht rückerstattet werden, soweit nachweisbar ist, dass sie für die Erhaltung der Substanz anderer geförderten Wohnungen verwendet oder in den allgemeinen Erneuerungsfonds eingelegt werden.

## II. Mitgliedschaft

### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens zwei Genossenschaftsanteile übernimmt. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
2. Alle Mieter/innen können Mitglied werden.
3. Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
4. Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Erwerb der minimalen Anzahl Anteilscheine. Interessierte haben dem Vorstand ein schriftliches Beitrittsgesuch einzureichen
5. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
6. Auf Ersuchen kann die Mitgliedschaft auch nach der Kündigung einer Wohnung beibehalten werden, sofern zwei Anteilscheine gezeichnet bleiben.

### Art. 8 Erlöschen

1. Die Mitgliedschaft erlischt insbesondere:
  - durch Kündigung der Wohnung, sofern nicht ausdrücklich mit der Kündigung der Verbleib in der Mitgliedschaft gewünscht wird.
  - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod,
  - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
2. Die Ansprüche der ausscheidenden Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 18 der Statuten.

### Art. 9 Austritt

1. Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
2. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei der 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. 10 Tod**

1. Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehepartner/in 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/Erbin des/der Verstorbenen ist.
2. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

## **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 statutenkonformer Beschlüsse 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 zu nehmen;
  - c. Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
  - d. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
  - e. Missachtung der Bestimmungen von Statuten, insbesondere Art. 4 Abs. 5.
  - f. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
  - g. bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
  - h. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
  - i. 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 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 Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht auf Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat aufschiebende Wirkung, bezüglich der Rechte und Pflichten als Mitglied. Sie bewirkt hingegen keinen Aufschub betreffend Kündigung des Mietvertrages.
4. Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.
5. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## **Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Trennung**

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Anteilscheine nach Art. 16 Abs. 3, sowie der Pflichtdarlehen nach Art. 17 Abs. 1, voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
2. Die Belegungsvorschriften von Art. 4. Abs. 6 bleiben vorbehalten.
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 einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

## **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

1. Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder sind, ist ausgeschlossen.
2. Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern



mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

## **Art. 14 Treuepflicht – Geschenke**

1. Alle Genossenschafter/innen stehen in den gleichen Rechten und Pflichten, soweit sich aus dem Gesetz oder den Statuten keine Ausnahmen ergeben. Sie sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
2. Den Mitgliedern der Genossenschaft und des Vorstandes ist es untersagt, für sich oder andere Geschenke oder sonstige Vorteile anzunehmen oder versprechen zu lassen, wenn dies im Hinblick auf die Mitgliedschaft oder ihre Stellung in der Genossenschaft geschieht.

### III. Finanzielle Bestimmungen

#### Art. 15 Mittel

Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel durch:

- a. Anteilscheinkapital
- b. Pflichtdarlehen
- c. Darlehen und Kredite
- d. Gewinnüberschüsse
- e. Mietzinseinnahmen
- f. andere Zuwendungen

#### Art. 16 Anteilscheinkapital

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.00 Diese müssen voll einbezahlt sein. Ausnahmsweise kann der Vorstand die ratenweise Zahlung des Anteilscheinkapitals bewilligen. Für nicht bezahlte Anteilscheine wird ein Verzugszins berechnet, der jeweils vom Vorstand festgesetzt wird.
2. Jedes Mitglied hat mindestens zwei Anteilscheine gemäss Art. 7 Abs. 1 zu übernehmen.
3. Die Genossenschafter/innen welche eine Wohnung mieten, müssen mindestens Anteilscheinkapital im Umfang von 1% der Bau- bzw. Anlagekosten des Mietobjektes übernehmen. Bei Änderungen der Anlagekosten infolge nötiger Investitionen und Sanierungen berechnet und veröffentlicht der Vorstand das neu zu leistende Anteilscheinkapital nach der Bauabrechnung. 50% des Anteilscheinkapitals wird auf den Wohnungsbezug fällig, der Rest innert 12 Monaten. Juristische Personen haben das gesamte Anteilscheinkapital innert Monatsfrist nach erlangter Mitgliedschaft zu bezahlen.
4. Mieten Ehe-/oder Lebenspartner eine Wohnung, können beide Mitglied sein. Die für die betreffende Wohnung zu übernehmenden Anteile werden auf beide Partner in einem von ihnen gewählten Verhältnis aufgeteilt.
5. Die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen des/der Genossenschafters/in und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.
6. Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.

7. Die Anteilscheine werden nicht verzinst

## **Art. 17 Pflichtdarlehen**

1. Bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf kann der Vorstand die Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, zusätzlich zum Anteilscheinkapital (Art. 16) zur Übernahme von Pflichtdarlehen, nach dem Einkommen abgestuft, von insgesamt maximal 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten verpflichten. Über das Modell zur Berechnung des Pflichtdarlehens ist regelmässig zu informieren.
2. Die Pflichtdarlehen berechnen sich aus den Bau-, bzw. den Anlagekosten je Mietobjekt und werden vom Vorstand bei zusätzlichen Investitionen und Sanierungen neu festgelegt.
3. Stehen die Kosten je Mietobjekt fest (Bauabrechnung), ist das Pflichtdarlehen für jeden/jede Mietergenossenschafter/in aufgrund des steuerbaren Einkommens der Familie, bzw. der Lebensgemeinschaft, zu ermitteln. Wird dieses Einkommen nicht nachgewiesen, setzt der Vorstand das Pflichtdarlehen nach eigenem Ermessen fest. Die Erhebungen der Einkommen und die allfälligen Anpassungen erfolgen alle vier Jahre.
4. Die Pflichtdarlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet.
5. Pro Zimmer ist ein Pflichtdarlehen von Fr. 350.00 zu leisten. Das Darlehen ist spätestens bei Mietantritt zu leisten. Die Pflichtdarlehen werden nicht verzinst.
6. Die Abschnitte 5 bis 6 über das Anteilscheinkapital (Art. 16) werden sinngemäss angewendet. Anstelle von Anteilscheinen werden Darlehensverträge erstellt.

## **Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

1. Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile und der geleisteten Pflichtdarlehen.
2. Die Rückzahlung gekündigter Anteilscheine und Pflichtdarlehen wird drei Monate nach dem Ausscheiden (gemäss Art. 8) fällig. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht, vorausgesetzt dass ein entsprechender Schaden besteht.
3. Kein Anspruch auf Rückzahlung besteht bei Genossenschaftsanteilen die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden, sowie bei Anteilen die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.

4. In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.
5. Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **Art. 19 Haftung**

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

## **Art. 20 Rechnungswesen**

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. 957 – 960e OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie die Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften.
2. Das Geschäftsjahr beginnt am 1. April und endet am 31. März.
3. Die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) ist der Revisions-Stelle zu unterbreiten.
4. Mit der Einladung zur Generalversammlung wird jedem Mitglied ein Jahresbericht mit der Abschrift von Bilanz, und Erfolgsrechnung, und 10 Tage vorher Zugestellt.

## **Art. 21 Fonds**

1. Es werden folgende Fonds geäufnet:
  - a. Ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens 1/2 Prozent des Gebäudewertes jeder Bauetappe zuweisen ist;
  - b. ein Reservefonds, dem der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, zuzuweisen ist.
2. Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

## **Art. 22 Entschädigung der Organe**

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

Mitglieder richtet, die üblichen Ansätze nicht überschreiten darf und vom Vorstand selber festgelegt wird.

2. Die Entschädigung der Mitglieder der Kontrollstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
3. Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
4. Den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen werden die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.
5. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen in der Rechnung auszuweisen.
6. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

# IV. Organisation

## Art. 23 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Die Generalversammlung
2. Der Vorstand
3. Die Revisionsstelle

## 1. Generalversammlung

### Art. 24 Befugnisse

1. Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:
  - a. Festsetzung und Änderung der Statuten
  - b. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten, der Revisoren und der Revisionsstelle
  - c. Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
  - d. Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
  - e. Genehmigung des Budgets
  - f. Entlastung des Vorstandes
  - g. Behandlung und Abstimmung der traktandierten Anträge von Mitgliedern
  - h. Beschlussfassung über Berufung gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
  - i. Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten
  - j. Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen
  - k. Genehmigung von Umbauten, Renovationen, sofern die Investitionssumme Fr. 100'000.- übersteigt
  - l. Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, sofern die Investitionssumme Fr. 100'000.- übersteigt
  - m. Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten

- n. Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
  - o. Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegt
  - p. Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die der Vorstand der Generalversammlung unterbreitet
- 2. Anträge der Mitglieder zuhanden der ordentlichen Generalversammlung müssen spätestens 30 Tage vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. 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. 25 Besondere Bestimmungen für die Generalversammlung**

### **1. Einberufung und Leitung**

- 1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb von drei Monaten nach Schluss des Geschäftsjahres statt und wird vom Vorstand einberufen
- 2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder 1/10 der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3. Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 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 vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen/eine Tagespräsidenten/in wählen.

### **2. Stimmrecht**

- 1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.
- 2. Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder

einen handlungsfähigen, in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten

3. Bei Beschlüssen zur Entlastung des Vorstandes und über Rekurse gegen Ausschliessungen haben Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

### **3. Beschlüsse und Wahlen**

1. Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist
2. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht 1/10 der anwesenden Genossenschafter/innen geheime Durchführung verlangt
3. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr, wobei bei der Berechnung des absoluten Mehres die Anzahl der abgegebenen Stimmen massgebend ist. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
4. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende durch Stichentscheid
5. 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. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.  
(Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchstabe d, Fusionsgesetz)
6. Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und Protokollführer zu unterzeichnen ist.

## **2. Vorstand**

### **Art. 26 Wahl und Wählbarkeit**

1. Der Vorstand besteht aus mindestens vier Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.  
Er ernennt einen/eine Protokollführer/in, der/die dem Vorstand angehören muss.
2. Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.



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

## **Art. 27 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. Er beschliesst über wertvermehrende Investitionen, deren Kosten Fr. 100'000.- nicht übersteigen.
3. Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Kontrollstelle wieder.
4. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu Zweien erteilt werden darf.
5. Der Vorstand 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.
6. Der Vorstand erlässt ein Pflichtenheft, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

## **Art. 28 Vorstandssitzungen**

1. Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
2. Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
3. Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkularbeschlüsse sind einstimmig zu fällen.
4. Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

### **3. Revisionsstelle**

#### **Art. 29 Wahl und Konstituierung**

1. Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor.
2. Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden. Wenigstens ein Mitglied der Revisionsstelle muss seinen Wohnsitz, seinen Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.
3. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 906 i.V. m. Art. 729 OR, ihre Aufgaben richten sich nach Art. 906 i. V. m. Art. 729a ff. OR
4. Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht und einen Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle ist gehalten, der Generalversammlung beizuwohnen.

#### **Art. 30 Aufgaben / Amtsdauer**

1. Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 ff OR zu prüfen, insbesondere ob:
  - a. die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen
  - b. die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist
  - c. bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.
  - d. die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.
2. Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung.
3. Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
4. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
5. Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahr-

nehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

6. Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich.
7. Die Revisionsstelle kann jederzeit mit sofortiger Wirkung abberufen werden.

## V. Schlussbestimmungen

### Art. 31 Auflösung

1. Die Genossenschaft wird aufgelöst:
  - a. Durch Beschluss der Generalversammlung gemäss Art. 24 n der Statuten. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
  - b. in den gesetzlich vorgesehenen Fällen.
2. Erfolgt die Auflösung nicht durch Konkurs, so wird die Liquidation durch den Vorstand besorgt, sofern die Generalversammlung nicht andere Personen beauftragt.
3. Das Vermögen der Genossenschaft wird, nach Tilgung der Schulden, in erster Linie zur Rückzahlung der Anteilscheine und Pflichtdarlehen, max. zum Nominalwert, verwendet.
4. Das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile und Pflichtdarlehen zum Nennwert verbleibende Vermögen wird dem Bundesamt für Wohnungswesen für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus übereignet.
5. Wird die Genossenschaft in der Weise aufgelöst, dass sie mit Aktiven und Passiven von einer anderen Genossenschaft übernommen wird, kommen die Bestimmungen des Fusionsgesetzes SR 221.301 zur Anwendung.

### Art. 32 Fusion

1. Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
2. Die Fusion muss vom Bundesamt für Wohnungsbau bewilligt werden, welches die Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik einholt, wenn die Genossenschaft mit der Eidgenossenschaft Baurechtsverträge abgeschlossen hat.
3. Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen

### Art. 33 Bekanntmachungen

1. Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Brief, durch Zirkular oder Aushang, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
2. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweiz. Handelsamtsblatt.

## **Art. 34 Genehmigung**

Diese Statuten und Ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) geprüft und entsprechen in allen Punkten den Anforderungen des Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung.

Sie sind durch die Genossenschaft an der ordentliche Generalversammlung 2021 angenommen worden und treten mit der Bewilligung des BWO in Kraft.

Sie ersetzen die Statuten vom 31. März 2006.

Der Präsident:

Der Sekretär:

Walter Hädener

Fritz Gautschi