

Baugenossenschaft
Reussbühl

BGSR

Statuten der Baugenossenschaft Reussbühl

Entwurf zur Genehmigung
an der GV 2024

I. Name, Sitz, Dauer und Zweck

Art. 1

Name, Sitz und Dauer

Unter der Firma «Baugenossenschaft Reussbühl» besteht eine Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. des schweizerischen Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Luzern.

Art. 2

Zweck

1. Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung und die Erstellung von preisgünstigen Mietwohnungen, Stockwerkeigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, gewerblichen Räumen und Bauten zur Vermietung und zum Verkauf unter Ausschluss jeder spekulativen Absicht und in gemeinsamer Selbsthilfe. Sie ist für den sorgfältigen, fortlaufenden Unterhalt ihrer Gebäulichkeiten und Liegenschaften sowie der angemessenen Anpassung an den jeweiligen Stand des technischen und hygienischen Fortschritts besorgt.
2. Die Genossenschaft kann Liegenschaften erwerben, verwalten, veräussern und sich an Unternehmungen ähnlicher Art beteiligen.
3. Bei Verkauf von Grundstücken sorgt die Genossenschaft dafür, dass die Käuferschaft keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie sich Mitspracherechte im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.
4. Sie verfolgt im Besonderen den Zweck, den preisgünstigen Wohnungsbau im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetzgebung sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse zu fördern.

II. Mitgliedschaft

Art. 3

Grundsatz, Anteilscheine

1. Natürliche und juristische Personen können sich durch eine Beitrittserklärung um die Mitgliedschaft bewerben, sofern sie bereit sind, die Bestrebungen der Genossenschaft zu unterstützen.
2. Jedes Mitglied hat mindestens CHF 1'000 Anteilscheinkapital zu zeichnen und einzuzahlen. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Art. 4

Erwerb der Mitgliedschaft

1. Zum Erwerb der Mitgliedschaft bedarf es der Aufnahme durch den Vorstand. Diese kann die Aufnahme an Bedingungen knüpfen oder ohne Angabe von Gründen verweigern. Lehnt der Vorstand die Aufnahme ab, steht dem ausgeschlossenen Mitglied das Rekursrecht an die Generalversammlung zu.

Art. 5

Erlöschen der Mitgliedschaft

1. Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod bzw. bei juristischen Personen durch Verlust der Rechtspersönlichkeit.
2. Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach Art. 9 dieser Statuten.

Art. 6

Austritt

1. Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur unter Beachtung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende des Kalenderjahres erfolgen, grundsätzlich aber erst nach einer fünfjährigen Mitgliedschaft.
2. In Ausnahmefällen entscheidet der Vorstand über einen vorzeitigen Austritt.

Art. 7

Ausschluss

Mitglieder, welche die Interessen der Genossenschaft verletzen, können vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Dem ausgeschlossenen Mitglied steht ein Rekursrecht an die nächste ordentliche Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist der Betroffene in der Ausübung seiner Mitgliedschaft eingestellt. Vorbehalten bleibt Art. 846 Abs. 3 OR.

Der Rekurs ist innert 30 Tagen nach Zustellung des Ausschlussentscheides mit eingeschriebenem Brief an die Präsidentin bzw. den Präsidenten der Genossenschaft zu richten.

Mit dem Ausschluss werden die übernommenen Anteilscheine auf Ende des laufenden Geschäftsjahres zur Rückzahlung fällig.

Art. 8

Erben

1. Stirbt ein Mitglied erwerben dessen Erben die Mitgliedschaft.
2. Die Erbengemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft eine gemeinsame Stellvertretung zu bestimmen, welche die Erbengemeinschaft in der Genossenschaft vertritt.

Art. 9

Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

1. Es besteht kein Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen. Dagegen werden die einbezahlten Genossenschaftsanteile zurückbezahlt im Umfang des Wertes, das dieses nach Massgabe der Bilanz des Austrittsjahres (unter Ausschluss der Reserven) besitzt, höchstens aber zum Nominalwert.

2. Der Vorstand ist befugt, die Auszahlung des Anteilscheinkapitals auf die Dauer von längstens drei Jahren hinauszuschieben, wenn die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert. Das auszuzahlende Anteilscheinkapital kann zur Begleichung allfälliger Genossenschaftsforderungen herangezogen werden.
3. Kündigt ein Mitglied nur einen Teil seiner Kapitalbeteiligung, so sind die für die Abfindung ausscheidender Mitglieder entsprechenden Bestimmungen sinngemäss anwendbar.
4. Bei der Teilrückzahlung von Anteilscheinkapital hat der in der Genossenschaft verbleibende Kapitalbetrag mindestens CHF 1'000 zu betragen.

III. Genossenschaftskapital, Anteilscheine, Rechnungswesen

Art. 10

Genossenschaftskapital

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Höhe desselben ist unbeschränkt, kann aber unter Wahrung des Grundsatzes der nicht geschlossenen Mitgliederzahl begrenzt werden.
2. Ein Mitglied kann mehrere Anteile erwerben. Die Zahl der Anteile, die ein Mitglied erwerben darf, kann vom Vorstand beschränkt werden.

Art. 11

Anteilscheine

1. Jedes Mitglied erhält einen Ausweis über seine Beteiligung.
2. Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung des Vorstandes veräussert oder verpfändet werden.

3. Mit dem Erwerb von Genossenschaftsanteilen ist keine automatische Mitgliedschaft in der Genossenschaft verbunden. Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt gemäss Art. 4 dieser Statuten. Das Mitglied hat jedoch Anrecht auf die Verzinsung gemäss Art. 12, sofern die Genossenschaft rechtzeitig über den Erwerb der Anteilscheine benachrichtigt wurde.

Art. 12

Verzinsung

1. Das Anteilscheinkapital der Genossenschaft ist grundsätzlich zu verzinsen.
2. Die Verzinsung des einbezahlten Kapitals darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstzinssatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgabe).
3. Der Zinssatz wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Erfolgsrechnung und im Rahmen der vorgenannten Grundsätze festgesetzt. Die Verzinsung des Anteilscheinkapitals beginnt ab erfolgter Einzahlung.

Art. 13

Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen. Die persönliche Haftung oder Nachschusspflicht des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Art. 14

Verwendung des Reingewinnes

1. Über die Verwendung des Reingewinnes, die Höhe der jeweiligen Einlagen in den Reservefonds und über die Äufnung weiterer Fonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.

Art. 15

Rechnungslegung

1. Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Artikel 957 bis 960e OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Allfällige von Bund, Kanton oder Gemeinde erhaltene Leistungen sind offen auszuweisen. Ausserdem sind angemessene Abschreibungen vorzunehmen.
2. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
3. Die Jahresrechnung ist spätestens 14 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung samt allfälligem Revisionsbericht am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht durch die Mitglieder aufzulegen. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung werden den Genossenschaftsmitgliedern mit der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung zugelegt.

Art. 16

Mittelbeschaffung

1. Die Genossenschaft beschafft sich die weiteren von ihr benötigten Geldmittel durch:
 - a) Subventionen, Fördermittel und anderweitige Beihilfen von Bund, Kanton und Gemeinde;
 - b) Aufnahme von grundpfandgesicherten Darlehen;
 - c) Privatplatzierung von Hypotheken;
 - d) Ausgabe von Kassen-Obligationen.
2. Dem Vorstand bleibt es vorbehalten, auch andere Fremdfinanzierungsformen wie z.B. Mitgliedererdarlehen usw. einzuführen.
3. Der Vorstand ist berechtigt, im Einzelfall Kredite im Maximalbetrag von insgesamt CHF 5 Mio. aufzunehmen.

4. Der Umfang der Ausgabe von Kassa-Obligationen und die Verzinsung derselben liegt in der Kompetenz des Vorstandes.
5. Massgebend für die Finanzierungen und die Ausgabe von Kassen-Obligationen sind die Zinssätze im allgemeinen Hypothekengeschäft und diejenigen auf dem Geld- und Kapitalmarkt.

- Beschlussfassung über Erwerb und Verkauf von Liegenschaften, Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie nicht in die Kompetenz des Vorstandes fallen
- Beschlussfassung über Kreditaufnahmen, die nicht in der Kompetenz des Vorstandes liegen
- Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft
- Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind

IV. Organisation

Art. 17

Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- die Generalversammlung
- der Vorstand
- die Revisionsstelle

Art. 18

Befugnisse der Generalversammlung

1. In die Befugnisse der Generalversammlung fallen:
 - Wahl der Präsidentin oder des Präsidenten, des Vorstandes und der Revisionsstelle
 - Entgegennahme des Jahresberichtes des Vorstandes
 - Abnahme der Erfolgsrechnung und der Bilanz
 - Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages
 - Entlastung des Vorstandes
 - Erledigung von Rekursen über Entschiede des Vorstandes
 - Beschlussfassung über Anträge des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Mitgliedern
 - Festsetzung und Änderung der Statuten

2. Über Anträge von Mitgliedern kann an der ordentlichen Generalversammlung nur abgestimmt werden, wenn diese in die Kompetenz der Generalversammlung fallen und sie spätestens bis 31. Januar schriftlich dem Vorstand eingereicht werden.

Art. 19

Einberufung

1. Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich, spätestens im Monat Mai, statt. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen auf Beschluss des Vorstandes, auf Verlangen von mindestens 10% der Mitglieder oder der Revisionsstelle. Vorbehalten bleibt Art. 881 Abs. 2 OR.
2. Die Einberufung erfolgt durch den Vorstand spätestens 20 Tage vor der Durchführung der Generalversammlung durch gewöhnlichen Brief unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände, bei Abänderungen der Statuten des wesentlichen Inhalts der vorgeschlagenen Änderungen. Vorbehalten bleibt Art. 882 Abs. 2 OR.

Art. 20

Stimmrecht

1. Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme. Die Vertretung durch ein handlungsfähiges Familienmitglied, welches nicht Genossenschaftsmitglied ist, ist mit schriftlicher Vollmacht zulässig.
2. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Mitglieder des Vorstandes kein Stimmrecht.
3. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen das die Generalversammlung führende Präsidium mit einer zweiten Stimme, bei Wahlen das Los.
4. Die Beschlüsse der Generalversammlung sind zu protokollieren. Das Protokoll ist von der vorsitzenden Person und von der Protokollführerin oder vom Protokollführer zu unterzeichnen.

Art. 21

Beschlussfähigkeit

1. Die Generalversammlung ist nur beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und trifft ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleiben Art. 888 und 889 OR.
2. Die Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Mitglieder geheime Durchführung verlangen.

Art. 22

Vorstand

1. Der Vorstand besteht aus drei bis sieben Mitgliedern. Die Mitglieder müssen Mitglied der Genossenschaft sein. Sie werden durch die Generalversammlung auf die Dauer von 2 Jahren gewählt. Die Mitglieder sind in das Handelsregister einzutragen.

2. Mit Ausnahme der Präsidentin oder des Präsidenten konstituiert sich der Vorstand selbst.
3. Die Mitglieder des Vorstandes sind nach Ablauf der Amtsdauer wieder wählbar, sofern sie am 31. Dezember vor der Wiederwahl das 70. Altersjahr noch nicht überschritten haben. Diese Altersgrenze gilt auch für Kandidaturen, die erstmals zur Wahl antreten.
4. Scheidet ein Mitglied des Vorstandes innerhalb der Amtsdauer aus, so ist nach Möglichkeit durch die nächste Generalversammlung eine Ersatzwahl für den Rest der Amtsdauer zu treffen.
5. Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Sie beschliesst mit Stimmenmehrheit. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Präsidentin oder der Präsident mit einer zweiten Stimme.
6. Der Vorstand versammelt sich auf Einladung der Präsidentin oder des Präsidenten, so oft es die Geschäfte erfordern, jedoch mindestens einmal pro Jahr. Jedes Mitglied kann schriftlich die Einberufung einer Sitzung verlangen unter Angabe des gewünschten Verhandlungsgegenstandes.

Über Verhandlungen ist ein Protokoll zu führen.

Art. 23

Befugnisse

1. In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Zweck der Genossenschaft mit sich bringen kann, soweit sie nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

2. In den Kompetenzbereich des Vorstandes fallen auch der Erwerb und Verkauf von Grundstücken, die Erstellung von Neubauten und andere Geschäfte, soweit sie im Einzelfall den Wert von CHF 5 Mio. nicht übersteigen.
3. Der Vorstand hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftliche Aufgabe nach besten Kräften zu fördern. Er hat ferner die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen, die Verwaltung der Liegenschaften zu überwachen und sich über die Ergebnisse des genossenschaftlichen Betriebes regelmässig unterrichten zu lassen.
4. Der Vorstand kann zur Erledigung bestimmter Arbeiten Kommissionen einsetzen.

Art. 24

Verpflichtung zum Erwerb von Anteilscheinen

1. Der Vorstand kann Mieterinnen und Mieter von Wohnungen und gewerblichen Räumen oder Käuferinnen und Käufer von Grundstücken der Genossenschaft sowie an Bauten der Genossenschaft beteiligte Unternehmungen zum Erwerb von Anteilscheinen verpflichten.

Art. 25

Zeichnungsberechtigung, Entschädigung

1. Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung.
2. Der Vorstand kann die Geschäftsführung oder einzelne Teile derselben an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

3. Die Mitglieder des Vorstandes, der Revisionsstelle und von Kommissionen der Genossenschaft sowie der Geschäftsführung und andere Personen, die Organfunktionen ausüben, sind für ihre Tätigkeit und Verantwortung angemessen zu entschädigen. Sie erhalten ferner den Ersatz ihrer Auslagen. Die Ausrichtung von Gewinnanteilen oder Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 26

Revisionsstelle

1. Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR als Revisionsstelle eine zugelassene Revisorin oder einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung. Mit Zustimmung sämtlicher Mitglieder kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichtet werden, wenn die Genossenschaft die Voraussetzungen für die Pflicht zur ordentlichen Revision nicht erfüllt und nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat (Opting-Out). Ein Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jedes Mitglied hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Beschlüsse der Generalversammlung nach Art. 879 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 OR dürfen dann aber erst nach Vorliegen des Revisionsberichtes gefasst werden.
2. Bei einem Opting-Out finden alle die Revisionsstelle betreffenden Statutenbestimmungen keine Anwendung.

3. Wird auf eine Revision gemäss Art. 727a Abs. 2 OR verzichtet (Opting-Out), so wählt die Generalversammlung als Prüf-stelle eine Person mit der nötigen Sach-kunde und ermächtigt den Vorstand, beim Bundesamt für Wohnungswesen BWO den Antrag zu stellen, eine prüferi-sche Durchsicht der Jahresrechnung ge-mäss Art. 40 der Wohnraumförderungs-verordnung WFV nach den Vorgaben des Bundesamtes zu bewilligen.
4. Die Aufgaben und Verantwortung der Prüf-stelle richten sich nach dem entspre-chenden Reglement des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO.
5. Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Per-sonen oder Personengesellschaften ge-wählt werden.
6. Die Revisionsstelle wird auf die Dauer von zwei Jahren gewählt. Anwendbar ist auch Art. 22 Abs. 4 dieser Statuten.
7. Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach Art. 728 OR (ordent-liche Revision) bzw. Art. 729 OR (eingeschränkte Revision).
8. Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 728 a ff. OR (ordentliche Revision) bzw. Art. 729 a ff. OR (eingeschränkte Revision).
9. Der Bericht über das Ergebnis der Revi-sion (Art. 728 b bzw. 729 b OR) hat min-destens vier Wochen vor Abhaltung der Generalversammlung vorzuliegen.
10. Spätestens 14 Tage vor der Generalver-sammlung liegt Jahresrechnung und Re-visionsbericht am Sitz der Genossen-schaft zur Einsichtnahme durch die Mit-glieder auf. Der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung ist die Jahresrechnung oder ein Auszug aus der Schlussrechnung beizulegen.

Art. 27

Mitteilungen, Bekanntmachungen

1. Die von der Genossenschaft ausgehen-den Mitteilungen an die Mitglieder erfol-gen durch gewöhnlichen Brief.
2. Die Bekanntmachungen der Genossen-schaft an Dritte erfolgen durch Publika-tion im Schweizerischen Handelsamts-blatt.

V. Auflösung, Liquidation und Fusion

Art. 28

Auflösung

Die Genossenschaft wird aufgelöst:

- a) in den in Art. 911 OR vorgesehenen Fällen;
- b) durch Beschluss der Generalver-sammlung mit Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 29

Liquidation

1. Die Wahl der Liquidatoren steht der Ge-neralversammlung zu. Die Liquidation erfolgt nach den gesetzlichen Bestim-mungen von Art. 913 ff. OR.
2. Das nach Tilgung sämtlicher Schulden und Rückzahlung des Genossenschafts-kapitals zum Nennwert verbleibende Vermögen der aufgelösten Genossen-schaft darf nicht an die Mitglieder verteilt werden.
3. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss ge-langt an eine natürliche oder juristische Person, welche gleiche oder ähnliche Zwecke wie die aufgelöste Genossen-schaft verfolgt mit der Bestimmung, dass diese Mittel zweckgebunden weiterver-wendet werden.

Entwurf zur Genehmigung
an der GV 2024

**Art. 30
Fusion**

Eine Fusion ist nur mit einer Organisation oder einem Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaues zulässig.

VI. Schlussbestimmungen

**Art. 31
Genehmigungspflicht**

Statuten und Statutenänderungen sind dem Bundesamt für Wohnungswesen und dem Finanzdepartement des Kantons Luzern zur Genehmigung zu unterbreiten

**Art. 32
Inkrafttreten**

Die vorliegenden Statuten sind an der heutigen Generalversammlung im Sinne einer Totalrevision der ursprünglichen Fassung vom 25. März 1982 und 23. März 1984, einer Anpassung am 11. Dezember 1990 sowie einer umfassenden Anpassung vom 15. April 2011 sowie 12. April 2024 gutgeheissen worden. Sie treten mit der Eintragung im Handelsregister des Kantons Luzern in Kraft.

Luzern, 12. April 2024

Baugenossenschaft Reussbühl

Präsident: Aktuar:

Fabrizio Laneve Markus Zemp

Als Genossenschaft des gemeinnützigen Wohnungsbaues im Sinne von § 3 des Gesetzes über Wohnbau- und Eigentumsförderung anerkannt:

Luzern,

Finanzdepartement des Kantons Luzern

Der Regierungsrat:

Vorname Name

