



WOHNGENOSSENSCHAFT  
**GEISSENSTEIN**  
**EBG**



# Statuten

Ausgabe: 1. Juli 2019

*Im nachfolgenden Text wird für alle Funktionsbezeichnungen etc. der Einfachheit halber die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind damit aber auch alle Genossenschafterinnen (sei es als Präsidentin, Leiterin oder Mieterin) angesprochen.*

## **A) Name, Sitz und Zweck**

### **Art. 1 (Name & Sitz)**

Unter dem Namen „Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG“ (nachfolgend „EBG“ genannt) besteht in Luzern (Sitz) eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie ist politisch und konfessionell unabhängig.

### **Art. 2 (Zweck)**

- 1 Die EBG bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe für ihre Genossenschafter dauerhaft preisgünstigen Wohnraum und – in Einzelfällen – Gewerberäume zu erstellen und an die Genossenschafter zu vermieten. Die Tätigkeit der EBG ist nicht gewinnstrebig.
- 2 Die EBG kann zu diesem Zwecke Liegenschaften erstellen sowie Grundstücke, Liegenschaften und Baurechte erwerben, veräussern und belasten.
- 3 Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die EBG dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des WEG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

## **B) Allgemeine Grundsätze**

### **Art. 3 (Gebäudeunterhalt)**

Die EBG hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch.

### **Art. 4 (Tätigkeitsgebiet)**

Die EBG beschränkt ihre Tätigkeit auf den Grossraum Luzern.

### **Art. 5 (Beteiligungen und Mitgliedschaften)**

- 1 Die EBG kann sich an Unternehmen und Stiftungen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen, vorbehaltlich der Genehmigung durch die Generalversammlung (Art. 21 lit. j).
- 2 Die EBG kann die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Genossenschaften erwerben (Art. 26 Abs. 2 lit. q).

### **Art. 6 (Depositenkasse)**

Die EBG führt eine Depositenkasse. Der Aufsichtsrat erlässt für diese ein Reglement.

## **C) Mitgliedschaft & Pflichten der Genossenschafter und Mieter**

### **Art. 7 (Erwerb der Mitgliedschaft)**

- 1 Mitglied (Genossenschafter) der EBG kann jede volljährige natürliche Person oder juristische Person werden. Voraussetzung ist die Bezahlung der Genossenschaftsanteile von CHF 1'000.- (Anteilkapital) sowie der Aufnahmegebühr. Diese wird durch den Aufsichtsrat festgelegt und beträgt maximal CHF 500.- (Art. 26 Abs. 2 lit. u).
- 2 Die Zahl der Genossenschafter ist unbeschränkt.
- 3 Die Aufnahme erfolgt ausschliesslich aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Aufsichtsrats oder des dafür zuständigen Gremiums. Dieses Gremium beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- 4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der Aufnahmegebühr und des gezeichneten Genossenschaftsanteils. Die entsprechenden Zahlungen haben spätestens 60 Tage nach dem entsprechenden Aufnahmebeschluss (Art. 7 Abs. 3) zu erfolgen.

- 5 Für Kinder kann jederzeit vor dem Erreichen der Volljährigkeit eine Mitgliedschaft beantragt werden, sofern mindestens ein Elternteil zu diesem Zeitpunkt Mitglied ist. Als Eintrittsdatum des Kindes gilt der Zeitpunkt der Bezahlung der Eintrittsgebühr an die EBG, sofern beim Erreichen der Volljährigkeit das dannzumal fällige Anteilkapital fristgerecht und vollständig einbezahlt wird. Aus den Kinderjahren können Zusatzpunkte für die Wohnungsvergabe erworben werden (Art. 28). Es können keine weiteren Rechte und Pflichten als Mitglied der EBG abgeleitet werden.

#### **Art. 8 (Erlöschen der Mitgliedschaft)**

- 1 Die Mitgliedschaft bei der EBG erlischt
- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
  - b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Ansprüche ausscheidender Genossenschafter richten sich nach den Bestimmungen von Art. 17 dieser Statuten.

#### **Art. 9 (Austritt)**

- 1 Der Austritt aus der EBG kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Der Aufsichtsrat oder das dafür zuständige Gremium kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt hin bewilligen, so insbesondere bei der Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 2 Sobald der Beschluss zur Auflösung der EBG gefasst ist (Art. 19 Abs. 1 lit. b), kann ein freiwilliger Austritt nicht mehr erfolgen.

#### **Art. 10 (Ausschluss)**

- 1 Ein Genossenschafter kann jederzeit durch den Aufsichtsrat aus der EBG 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 Aufsichtsrats sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
  - b) Missachtung der Pflicht, selber in der gemieteten Wohnung 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) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
  - g) 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 voranzugehen, 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 Genossenschafter durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die nächste Generalversammlung zu eröffnen. Dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausgeschlossene das Recht, an der nächsten Generalversammlung seine Sicht der Dinge 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.

## **Art. 11 (Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung)**

- 1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem einen Ehepartner zu, so kann der Aufsichtsrat mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Übernahme sämtlicher Pflichtanteile für Mietobjekte (Art. 13 Abs. 2) voraus.
- 2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem einen Ehepartner zu, muss dieser Genossenschafter sämtliche Pflichtanteile für Mietobjekte (Art. 13 Abs. 2) übernehmen.
- 3 Allfällige Belegungsvorschriften (Art. 28) bleiben vorbehalten.
- 4 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital oder der Pflichtanteile für Mietobjekte (Art. 13 Abs. 1 & 2) erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner den entsprechenden Betrag an die EBG überwiesen hat.

## **Art. 12 (Pflichten der Mieter)**

- 1 EBG-Objekte können grundsätzlich nur durch Genossenschafter gemietet und genutzt werden. Bei Wohnungen müssen überdies alle erwachsenen Bewohner, die nicht noch in Ausbildung stehen, Genossenschafter der EBG sein. Ein Austritt aus der EBG bedingt auch die Aufgabe (Kündigung) des angemieteten Objekts.
- 2 Die Mieter sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 3 Die Mieter haben das Mietobjekt mit Sorgfalt zu gebrauchen und auf die andern Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen.

## **D) Finanzen**

### **Art. 13 (Genossenschaftskapital)**

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile (Anteilkapital). Die Genossenschaftsanteile haben einen Nennwert von CHF 100.- und müssen voll einbezahlt werden.
- 2 Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Objekten der EBG verbunden, müssen zusätzliche Genossenschaftsanteile (Pflichtanteile für Mietobjekte) übernommen werden. Deren Anzahl wird aus der dreifachen monatlichen Nettomiete des gemieteten Objektes errechnet (aufgerundet auf CHF 100.-). Bei einer Abweichung von mehr als 10 Prozent kann der Aufsichtsrat eine Nacherhebung der fehlenden Pflichtanteile beschliessen (Art. 26 Abs. 2 lit. t). Das minimale Pflichtanteilkapital beträgt CHF 2000.-. Weitere Details dazu sind in einem entsprechenden Reglement geregelt, das vom Aufsichtsrat erlassen wird (Art. 26 Abs. 3 sowie Art. 28).
- 3 Der Aufsichtsrat kann jederzeit für neue Genossenschafter neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Bei erhöhtem Eigenkapitalbedarf kann der Aufsichtsrat, nach vorgängiger Genehmigung durch die Generalversammlung (gemäss Art. 21 lit. e), die Genossenschafter zur Übernahme weiterer Genossenschaftsanteile verpflichten.
- 4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Als Beweis für die Mitgliedschaft und Bezahlung erhält jeder Genossenschafter eine Aufnahmeurkunde. Als Beweis für die Bezahlung des Pflichtanteilkapitals wird einmalig ein Kontoauszug (Steuerbeleg) ausgestellt.
- 5 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
- 6 Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

#### **Art. 14 (Haftung und Nachschusspflicht)**

Für die Verbindlichkeiten der EBG haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit der einzelnen Genossenschafter ist ausgeschlossen.

#### **Art. 15 (Fonds)**

- 1 Der Jahresgewinn der EBG wird vollumfänglich dem gesetzlichen Reservefonds zugewiesen.
- 2 Weitere Fonds können durch die Generalversammlung beschlossen werden (Art. 21 lit. k).

#### **Art. 16 (Entschädigung der Organe und Kommissionen)**

- 1 Der Aufsichtsrat kann bestimmen, dass Mitglieder der Organe und Kommissionen der EBG für ihre Tätigkeit eine angemessene Entschädigung und den Ersatz der notwendigen Spesen beanspruchen können. Der Aufsichtsrat soll ausserdem an die Mitglieder der Geschäftsleitung eine den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entsprechende Entschädigung ausrichten (Art. 26 Abs. 2 lit. e).
- 2 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Genossenschafter und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.

#### **Art. 17 (Rückzahlung der Genossenschaftsanteile)**

- 1 Ausscheidende Genossenschafter bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 2 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.
- 3 Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der EBG erfordert, darf der Aufsichtsrat (Art. 26 Abs. 2 lit. n) die Rückzahlung um höchstens drei Jahre hinausschieben (Art. 864 Abs. 2 OR).
- 4 Die EBG ist berechtigt, Forderungen gegenüber ausscheidenden Genossenschäftlern mit deren Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

### **E) Organisation**

#### **Art. 18 (Organe)**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- E-1) Die Urabstimmung
- E-2) Die Generalversammlung
- E-3) Der Aufsichtsrat (Verwaltung)
- E-4) Die Revisionsstelle.

#### **E1) Die Urabstimmung**

#### **Art. 19 (Kompetenzen)**

- 1 Die Urabstimmung durch schriftliche Stimmabgabe ist obligatorisch für:
  - a) Beschluss über die Fusion mit einer anderen Genossenschaft.
  - b) Auflösung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG.Des Weiteren auch, nachdem die Mitglieder vorgängig an einer Generalversammlung über diese Vorlagen orientiert worden sind:
  - c) Ausgaben für Bauvorhaben (Neubauprojekte und Gebäudesanierungen etc.) von über 15% des Gebäudeversicherungswertes der EBG.
  - d) die teilweise oder vollständige Veräusserung von Grundstücken und Liegenschaften.
  - e) Abschluss von Baurechten als Baurechtsnehmerin.

- 2 Ein Drittel der an einer Generalversammlung Stimmberechtigten oder der Aufsichtsrat können spätestens nach durchgeführter Einzelberatung für folgende Geschäfte anstelle der Schlussabstimmung die Urabstimmung verlangen:
- a) Festlegung und Änderung der Statuten (Art. 21 lit. a).
  - b) Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften (Art. 21 lit. f).
  - c) Abschluss von Baurechtsverträgen als Baurechtsgeberin (Art. 21 lit. g).
  - d) Ausgaben für Bauvorhaben (Neubauprojekte und Gebäudesanierungen etc.) von über CHF 5 Mio. (Art. 19 Abs. 1 lit. c sowie Art. 21 lit. h).

## **Art. 20 (Verfahren)**

- 1 Jeder Genossenschafter hat an der Urabstimmung eine Stimme. Eine Stellvertretung ist nicht möglich.
- 2 Bei einer Urabstimmung ist in folgenden Fällen eine Mehrheit von zwei Dritteln der eingegangenen gültigen Stimmen erforderlich:
- a) Festlegung und Änderung der Statuten.
  - b) die Fusion mit einer anderen Genossenschaft.
  - c) die Auflösung der Wohngenossenschaft Geissenstein – EBG.
  - d) die Veräusserung von Liegenschaften.
- Bei den übrigen Geschäften gilt das einfache Mehr der eingegangenen gültigen Stimmen.
- 3 Wird für ein an der Generalversammlung behandeltes Geschäft die Urabstimmung verlangt, ist diese innert 45 Tagen durchzuführen. Der Aufsichtsrat orientiert die Mitglieder mit schriftlichen Unterlagen über das der Urabstimmung vorgelegte Geschäft, stellt die entsprechenden Anträge und stellt ihnen gleichzeitig die Stimmunterlagen zu. Das Stimmgeheimnis ist sicherzustellen.
- 4 Die Frist für die Ausübung des Stimmrechts beträgt 20 Tage ab Versandtag der Unterlagen (A-Post). Massgebend für die Einhaltung der Rücksendefrist ist der vom Aufsichtsrat festgelegte Termin.
- 5 Die Stimmen werden durch das Büro für Urabstimmungen ausgezählt. Diesem gehören zwei Mitglieder des Aufsichtsrats / der Geschäftsleitung sowie zwei weitere Genossenschaftsmitglieder der EBG an. Die Wahl erfolgt durch die Generalversammlung (Art. 21 lit. o). Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre.
- 6 Das Büro für Urabstimmungen teilt das Resultat dem Aufsichtsrat innert 7 Tagen nach Beendigung der Urabstimmung mit. Dieser ist verantwortlich für die Kommunikation des Ergebnisses.

## **E-2) Die Generalversammlung**

### **Art. 21 (Kompetenzen)**

In die Kompetenz der Generalversammlung fallen

- a) Festlegung und Änderung der Statuten.
  - b) die Wahl des Präsidenten der EBG (Präsident des Aufsichtsrats), der Mitglieder des Aufsichtsrats sowie der Revisionsstelle der EBG.
  - c) Genehmigung der Jahresberichte und der Jahresrechnungen sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns.
  - d) die Entlastung (Décharge) des Aufsichtsrats.
- 
- e) die Festlegung des Anteilkapitals (Art. 7 Abs. 1) und der Pflichtanteile für Mietobjekte (Art. 13 Abs. 2).
  - f) Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften (Art. 19 Abs. 2 lit. b).
  - g) Abschluss von Baurechtsverträgen als Baurechtsgeberin (Art. 19 Abs. 2 lit. c).
  - h) Ausgaben für Bauvorhaben (Neubauprojekte und Gebäudesanierungen etc.) von über CHF 5 Mio. (Art. 19 Abs. 2 lit. d sowie Art. 19 Abs. 1 lit. c).
  - i) die Erledigung von Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Aufsichtsrats (Art. 26 Abs. 2 lit. m).
  - j) Beschlussfassung über Beteiligungen der EBG.
  - k) Beschlussfassung über die Errichtung von Fonds (Art. 15 Abs. 2; Art. 29 lit. h).
  - l) Erlass einer Geschäftsordnung für Generalversammlungen.

- m) Einberufung der Urabstimmung mit 1/3-Mehrheit der an der betreffenden GV anwesenden Stimmberechtigten (siehe auch Art. 19 Abs. 2).
- n) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder den vorliegenden Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Aufsichtsrat der Generalversammlung unterbreitet werden.
- o) Wahl des Büros für Urabstimmungen.
- p) Wahl der Mitglieder der Wohnungsvergabekommission.

#### **Art. 22 (Einberufung und Leitung)**

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten sechs Monate des Kalenderjahres statt und wird vom Aufsichtsrat einberufen.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Aufsichtsrats, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen des zehnten Teils der Genossenschafter einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3 Die Generalversammlung wird durch den Aufsichtsrat mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung (Einladung) 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 Revisionsstelle beigelegt. Diese Unterlagen sind überdies 20 Tage vor dem Versammlungstag auch am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.
- 4 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten der EBG geleitet. Bei Abwesenheit des Präsidenten oder wenn der Präsident des Aufsichtsrats in den Ausstand tritt, wählt die Versammlung einen Tagesvorsitzenden.

#### **Art. 23 (Stimmrecht)**

- 1 Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung eine Stimme.
- 2 Jeder Genossenschafter kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen andern Genossenschafter oder einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als einen Genossenschafter vertreten.
- 3 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Aufsichtsrats haben die Mitglieder des Aufsichtsrats kein Stimmrecht.

#### **Art. 24 (Beschlussfassung und Wahlen)**

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2 Anträge der Genossenschafter zuhanden der Generalversammlung auf Traktandierung eines Geschäfts müssen spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung beim Aufsichtsrat schriftlich eingereicht werden. Über nicht traktandierete Geschäfte kann nicht beraten werden.
- 3 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, d.h. ungültige und leere Stimmen (Stimmenthaltungen) fallen dabei nicht in Betracht. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr, jeweils wiederum ohne Berücksichtigung ungültiger und leerer Stimmen (Stimmenthaltungen). Wahlen und Abstimmungen erfolgen nur geheim, wenn ein Drittel der Anwesenden (physisch anwesende und vertretene Stimmen) dies verlangt.
- 4 Für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 5 Die Art. 889 des OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d des Fusionsgesetzes bleiben vorbehalten.
- 6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.



### **E-3) Aufsichtsrat (Verwaltung)**

#### **Art. 25 (Wahl)**

- 1 Der Aufsichtsrat (Verwaltung der EBG) besteht aus mindestens drei, maximal aber fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss Genossenschafter sein.
- 2 Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden durch die Generalversammlung für zwei Jahre gewählt und sind fünf Mal wieder wählbar. Nur in Ausnahmefällen kann die GV einer begründeten Verlängerung der Amtszeit um maximal zweimal zwei Jahre zustimmen.
- 3 Der Aufsichtsrat konstituiert sich selbst. Vorbehalten bleibt Art. 21 lit. b dieser Statuten.
- 4 Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

#### **Art. 26 (Kompetenzen und Pflichten)**

- 1 Der Aufsichtsrat ist das oberste Leitungsorgan der EBG. In seine Kompetenz fallen alle Geschäfte, die nicht nach Gesetz oder diesen Statuten andern Genossenschaftsorganen übertragen sind.
- 2 Der Aufsichtsrat hat folgende unübertragbare Aufgaben:
  - a) Oberleitung der Genossenschaft.
  - b) Festlegung der Organisation.
  - c) Festlegung der unternehmenspolitischen Zielsetzung der Genossenschaft (Strategie, Bauprogramm, Finanzplan, Jahresziele etc.).
  - d) Genehmigung des Budgets (einschl. Stellenplan).
  - e) Anstellung (Arbeitsverträge etc.) und Entlassung der Mitglieder der Geschäftsleitung sowie Entscheid über die Entschädigungsleistungen an die Organe und Kommissionen der EBG (Art. 16 Abs. 1).
  - f) Ausgaben für Bauvorhaben (Neubauprojekte und Gebäudesanierungen etc.) bis zu CHF 5 Mio.
  - g) Belastung von Liegenschaften und Grundstücken.
  - h) Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten und Reglemente.
  - i) Festlegung von Vermietungsgrundsätzen (Art. 28) und Beschlussfassung über Mietzinsanpassungen.
  - j) Festlegung des Zinssatzes der Depositenkasse.
  - k) Vorbereitung der Generalversammlung und Ausführung ihrer Beschlüsse.
  - l) Einberufung der Urabstimmung (Art. 19)
  - m) Ausschluss von fehlbaren Genossenschäftlern (Art. 10 Abs. 1).
  - n) Entscheid über die verzögerte Rückzahlung von Genossenschaftsanteilen (Art. 17 Abs. 3).
  - o) Einsetzung von Kommissionen und Wahl deren Mitglieder (vgl. Abs. 4, nachstehend).
  - p) Anordnung von zusätzlichen Zwischenrevisionen durch die Revisionsstelle (Art. 27).
  - q) Entscheid über den Beitritt zu Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften (Art. 5 Abs. 2).
  - r) Festlegung der Zeichnungsberechtigungen und der Vertretungen der EBG (nach aussen und nach innen) sowie Festlegung der Kommunikationswege (intern und extern) (Art. 34).
  - s) Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.
  - t) Beschluss über Nacherhebung von fehlenden Pflichtanteilen (Art. 13 Abs.2).
  - u) Festlegen der Aufnahmegebühr (Art. 7 Abs. 1).
  - v) Einberufung einer Entwicklungskommission bei wichtigen Projekten. Die genaueren Bestimmungen werden im Organisationsreglement festgehalten.
  - w) Einberufung einer regelmässigen Sprechstunde, geleitet durch ein Mitglied des Aufsichtsrats. Zweck dieser Sprechstunde ist es, ein offenes Ohr des Aufsichtsrats für die Anliegen der Genossenschafter und der Mieter anzubieten. Die genaueren Bestimmungen werden im Organisationsreglement festgehalten.
- 3 Der Aufsichtsrat kann über alle in seine Befugnisse fallenden Angelegenheiten Reglemente erlassen (z.B. Vermietungsreglement, Art. 28).
- 4 Der Aufsichtsrat wird insbesondere ermächtigt, die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder zum Teil an einzelne seiner Mitglieder (Kommissionen) oder an Dritte (Geschäftsleitung) zu übertragen (Art. 898 OR).

## **E-4) Revisionsstelle**

### **Art. 27 (Wahl, Aufgaben und Unabhängigkeit)**

- 1 Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten. Die Unabhängigkeit und Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach Art. 906 Abs. 1 i.V.m. Art. 728 OR beziehungsweise 728a ff. OR.
- 2 Die Revisionsstelle wird für zwei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Die Wiederwahl ist möglich.

## **F) Vorschriften über die Geschäftstätigkeit**

### **Vermietung von Wohnungen**

#### **Art. 28 (Vermietung / Reglement)**

- 1 Der Aufsichtsrat erlässt ein Vermietungsreglement, das u.a. Normen enthält, nach welchen die Mietobjekte der EBG vergeben werden. Als Kriterien sind dabei insbesondere die Dauer der Mitgliedschaft (bei der EBG), die Anzahl Wohnungsbenutzer und Kinder sowie besondere Umstände (Hausabbruch, Totalsanierung etc.) zu berücksichtigen. Überdies müssen Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.
- 2 Bei Unterbelegung kann der Aufsichtsrat die Bezahlung von Unterbelegungsbeiträgen (Maximum: Höhe des Mietzinses, geteilt durch die Anzahl der Zimmer, plus 1) beschliessen. Einzelheiten sind wiederum in dem durch den Aufsichtsrat zu erlassenden Reglement festzulegen.
- 3 Wohnungen, die gemäss den Kriterien des Vermietungsreglements nicht vermietet werden können, werden durch eine Wohnungsvergabekommission zugeteilt. Diese setzt sich aus 5 Personen zusammen (1 Mitglied des Aufsichtsrats, 2 Mitglieder der Geschäftsstelle und 2 Mieter). Die Wahl der Mitglieder der Vergabekommission erfolgt durch die Generalversammlung (Art. 21 p).
- 4 Das Reglement kann durch alle Genossenschafter eingesehen werden.

### **Mietzinsgestaltung**

#### **Art. 29 (Kostenmiete)**

Die Mietzinsen der von der EBG an ihre Genossenschafter vermieteten Objekte werden nach dem Grundsatz der reinen Kostenmiete festgelegt. Diese entspricht den Aufwendungen der EBG für:

- a) Zinsaufwand
- b) Erneuerungen, Unterhalt und Reparaturen
- c) Rückstellungen
- d) Abschreibungen
- e) Versicherungen und Steuern
- f) Personalaufwand (Löhne und Sozialabgaben)
- g) Administration (Übriger Betriebsaufwand)
- h) Einlagen in die vom Gesetz oder allfälligen Subventionsbehörden vorgeschriebenen Fonds sowie
- i) Einlagen in die von der Generalversammlung beschlossenen Fonds.

### **Rechnungslegung**

#### **Art. 30 (Grundsätze der Rechnungslegung)**

Buchführung und Rechnungsabschluss der EBG erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen. Massgebend sind die Art. 957 – 960e OR. Zulasten der Betriebsrechnung ist jährlich ein angemessener Betrag zu verwenden für Abschreibungen auf den Anlagekosten der Liegenschaften, auf Mobilien, Werkzeugen und Maschinen sowie für die Bildung von Rückstellungen.

## **G) Schlussbestimmungen**

### **Art. 31 (Genehmigungen)**

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

### **Liquidation, Fusion**

#### **Art. 32 (Liquidation)**

- 1 Die Liquidation der EBG besorgt der Aufsichtsrat nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.
- 2 Das Vermögen der EBG, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile (zum Nennwert) verbleibt, wird der "Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger" übereignet.

#### **Art. 33 (Fusion)**

Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.

### **Bekanntmachungen**

#### **Art. 34 (Mitteilungen und Publikationen)**

- 1 Die von der EBG an die Genossenschafter ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich, durch Zirkular oder elektronisch. Die entsprechenden Modalitäten sowie die Vertretung der EBG nach innen und nach aussen werden durch den Aufsichtsrat geregelt (Art. 26 Abs. 2 lit. r).
- 2 Das Mitteilungsblatt «Geissensteiner» ist offizielles Publikationsorgan der EBG. Die Publikation erfolgt schriftlich, elektronisch oder auf der offiziellen Web-Seite.
- 3 Die Ausschreibung der Mietobjekte erfolgt im Geissensteiner oder auf der offiziellen Web-Seite.
- 4 Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

### **Inkrafttreten**

#### **Art. 35 (Inkrafttreten)**

Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 28. Mai 2015 und nach Eintragung ins Handelsregister in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 15. Juni 2010.

Statutenänderung mit Beschluss der GV vom 16. Mai 2017:

- Anpassungen Art. 25 Abs. 2
- zusätzliche Bestimmungen Art. 26 Abs. 2 lit. v und Art. 26 Abs. 2 lit. w.

Statutenänderung mit Beschluss der GV vom 15. Mai 2018:

- Anpassungen Art. 25 Abs. 1

Statutenänderung mit Beschluss der GV vom 28. Mai 2019:

- zusätzliche Bestimmungen Art. 7 Abs. 5
- zusätzliche Bestimmungen Art. 21 lit. p
- zusätzliche Bestimmungen Art. 28 Abs. 3
- neue Bezeichnung: Art. 28 Abs. 3 wird zu Abs. 4
- Ergänzung zu Art. 34 Abs. 1
- Ergänzung zu Art. 34 Abs. 2
- zusätzliche Bestimmungen Art. 34 Abs. 3
- neue Bezeichnung: Art. 34 Abs. 3 wird zu Abs. 4



WOHNGEMEINSCHAFT  
**GEISSENSTEIN**  
**EBG**



Wohngemeinschaft Geissenstein - EBG  
Dorfstrasse 32  
6005 Luzern

Telefon: 041 360 61 03  
E-Mail: [info@geissenstein-ebg.ch](mailto:info@geissenstein-ebg.ch)  
Webseite: [www.geissenstein-ebg.ch](http://www.geissenstein-ebg.ch)