

**S T A T U T E N**

der

**KAB-WOHNRAUMGENOSSENSCHAFT****I. Name, Sitz und Zweck****§ 1**

Unter dem Namen "KAB-Wohnraumgenossenschaft" besteht mit Sitz und Gerichtsstand in Luzern im Sinne von Art. 828 ff OR und gemäss den vorliegenden Statuten eine gemeinnützige Genossenschaft.

Die Genossenschaft bezweckt die Erstellung und Vermietung von gesunden und zinsgünstigen Wohnungen, sowie die Förderung von Grundeigentum. Dies geschieht insbesondere durch Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus im Sinne des eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie entsprechender kantonaler und kommunaler Erlasse.

Sie kann zu diesem Zwecke Liegenschaften erwerben, Baurechte begründen, Stiftungen beitreten und alles tun, was dem Genossenschaftszweck dient. Bei der Vermietung von zinsgünstigen Wohnungen sollen vor allem Familien mit Kindern und sozial schwächere Mitmenschen berücksichtigt werden.

Bei Verkauf von Grundeigentum sorgt die Genossenschaft dafür, dass der Erwerber keine Spekulationsgeschäfte vornehmen kann. Zum Ausschluss der Spekulation kann sie Mitspracherechte im Sinne des WEG, Vorkaufsrechte und dergleichen vorbehalten.

**II. Mitgliedschaft****§ 2**

Mitglied kann jede handlungsfähige, natürliche oder juristische Person werden, die wenigstens einen Anteilschein gezeichnet und einbezahlt hat.

Ueber die Aufnahme entscheidet die Verwaltung.

Mit Zustimmung der Verwaltung kann die Mitgliedschaft mit den damit verbundenen Pflichten und Rechten von einem/r Genosschafter/in auf einen seiner Familienangehörigen übertragen werden.

## § 3

Die Mitgliedschaft erlischt:

- a)  
Durch Austritt. Der Austritt kann nur auf Ende eines Kalenderjahres unter Innehaltung einer einjährigen Kündigungsfrist erfolgen. Die Austrittserklärung ist schriftlich an die Verwaltung zu richten. Der Austritt kann nicht vor Ablauf der ersten fünf Jahre erfolgen, sofern die Verwaltung von dieser Regel nicht eine Ausnahme macht.
- b)  
Durch Ableben. Der überlebende Ehepartner oder ein direkter Nachkomme kann auf gestelltes Gesuch hin, welches innerhalb von 6 Monaten nach dem Tode an die Verwaltung zu richten ist, in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten.
- c)  
Durch Ausschluss. Dieser kann von der Verwaltung wegen Verletzung der Interessen der Genossenschaft, Nichtbeachtung der Verträge oder andern wichtigen Gründen ausgesprochen werden. Der betroffenen Person steht innert Monatsfrist das Rekursrecht an die Generalversammlung zu. Bis zu deren Entscheid ist sie in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt.

## § 4

Die Rückzahlung des bezahlten Anteilkapitals der ausgeschiedenen Mitglieder richtet sich nach dem Reinvermögen der Genossenschaft, ausgewiesen durch die Jahresbilanz des Jahres der Ausscheidung und darf den Nominalwert nicht überschreiten.

Die Auszahlung des Anteilkapitals erfolgt auf Ende Juni, des dem Austritt folgenden Jahres.

Das ausscheidende Mitglied hat weder auf dem allfälligen Fonds, noch auf allfälliges sonstiges Vermögen der Genossenschaft Anspruch.

**III. Genossenschaftskapital, Fonds und Haftbarkeit**

## § 5

Das Vermögen der Genossenschaft besteht aus:

- a) dem Genossenschaftskapital
- b) den Fonds.

**§ 6**

Die Genossenschaft beschafft sich die neben dem Anteilkapital erforderlichen Mittel durch

- a) Aufnahme grundpfändlich gesicherter Anleihen
- b) Beiträge des öffentlichen Gemeinwesens
- c) Schenkung und weiteren unentgeltlichen Zuwendungen

**§ 7**

Das Genossenschaftskapital ist in Anteile von Fr. 500.— aufgeteilt, wofür Anteilscheine ausgeteilt werden, die auf den Namen des Mitgliedes lauten. Für mehrere Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

**§ 8**

Vor der Aufnahme in die Genossenschaft ist eine Eintrittsgebühr von Fr. 50.— und mindestens ein Anteilschein voll einzuzahlen. Die ratenweise Einzahlung kann von der Verwaltung gestattet werden.

Die Zahl der Anteilscheine, die ein/e Genosschafter/in besitzen darf, ist unbeschränkt.

Die Verwaltung kann nötigenfalls Massnahmen gegen übermässigen Erwerb freier Anteilscheine einzelner Mitglieder treffen. Sofern die Lage der Genossenschaft es gestattet, kann die Verwaltung freie Anteilscheine zurückkaufen.

**§ 9**

Die Anteilscheine können nur mit Zustimmung der Verwaltung veräussert werden. Der blosse Erwerb der Anteilscheine verleiht keine persönlichen Mitgliedschaftsrechte.

**§ 10**

Die Anteilscheine der Genossenschaft sind grundsätzlich verzinslich. Der Zinsfuss wird durch die Generalversammlung unter Berücksichtigung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung festgesetzt.

Die in der ersten Hälfte des Jahres erfolgten Kapitaleinzahlungen sind vom 1. Juli an, die in der zweiten Hälfte des Jahres erfolgten Kapitaleinzahlungen sind vom 1. Januar des folgenden Jahres an verzinslich.

Der Zins für das Anteilscheinekapital darf höchstens den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz erreichen (Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben).

Eine Gewinnbeteiligung und eine Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder ist ausgeschlossen.

#### § 11

Die persönliche Haftbarkeit der Genossenschafter/in, sowie eine Nachschusspflicht gemäss Art. 871 OR sind ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur ihr eigenes Vermögen.

#### § 12

Es ist ein Reservefonds zu bilden. Die Bildung weiterer Fonds kann durch Beschluss der Generalversammlung im Sinne von Art. 860 OR erfolgen.

#### § 13

Alljährlich ist auf den 31. Dezember nach kaufmännischen Grundsätzen, unter Berücksichtigung der Art. 957 ff OR die Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung zu erstellen.

### IV. Organe der Genossenschaft

#### § 14

Die Organe der Genossenschaft sind

- a) die Generalversammlung
- b) die Verwaltung
- c) die Kontrollstelle

#### a) Die Generalversammlung

#### § 15

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Die Einberufung erfolgt schriftlich durch die Verwaltung oder die Kontrollstelle.

Zur ordentlichen Generalversammlung ist mindestens zehn Tage, zur ausserordentlichen Generalversammlung mindestens fünf Tage vor der Versammlungstage einzuladen.

Die Bilanz- und die Gewinn- und Verlustrechnung ist wenigstens zehn Tage vor der Abhaltung der ordentlichen Generalversammlung zur Einsicht aufzulegen.

Anträge aus Mitgliederkreisen werden nur auf die Traktandenliste gesetzt, wenn sie der Verwaltung bis Ende des Geschäftsjahres schriftlich eingereicht werden.

#### § 16

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich spätestens sechs Monate nach Schluss des Geschäftsjahres statt. Eine ausserordentliche Generalversammlung findet gemäss Art. 881 OR statt, sooft es die Verwaltung für nötig erachtet, oder wenn es die Kontrollstelle oder 1/10 der Mitglieder unter schriftlicher Angabe der zu behandelnden Geschäfte verlangt.

#### § 17

Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem andern Mitglied der Verwaltung geleitet.

Jede/r Genossenschaftler/in hat eine Stimme.

Die Vertretung kann nur durch ein handlungsfähiges Familienmitglied oder durch eine/n schriftlich bevollmächtigten Genossenschaftler/in erfolgen. Ein/e Genossenschaftler/in kann höchstens eine/n Vollmachtgeber/in vertreten.

#### § 18

Die Wahlen erfolgen offen, falls nicht durch Mehrheitsbeschluss geheime Abstimmung verlangt wird.

Das gleiche Verfahren gilt für sämtliche Abstimmungen über die andern Geschäfte. Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Stimmenmehrheit der anwesenden Genossenschaftler/innen, bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Präsident/in, d.h. seine/ihre Stimme zählt doppelt.

Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute Mehr, im zweiten das relative Mehr. Bei Stimmengleichheit entscheidet das Los.

Für Statutenänderungen, oder Auflösung der Genossenschaft ist 2/3 - Mehrheit der Anwesenden unter Bekanntgabe des Traktandums in der Einladung erforderlich.

## § 19

Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

1. Abnahme des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung und Bilanz und des Berichtes der Kontrollstelle.
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
3. Entlastung der Verwaltung und der Kontrollstelle.
4. Wahl des/der Präsidenten/in, der Verwaltung und der Kontrollstelle.
5. Abberufung der Verwaltung oder einzelnen Mitglieder derselben
6. Festsetzung der Beträge für die Einlage in Fonds.
7. Festsetzung der Entschädigung für die Mitglieder der Verwaltung.
8. Beschlussfassung über Anträge der Verwaltung und der Mitglieder.
9. Behandlung von Rekursen.
10. Aenderung der Statuten.
11. Beschlussfassung über die Liquidation der Genossenschaft und Wahl der Liquidatoren.

Für die Aenderung der Statuten und den Auflösungsbeschluss ist zudem zusätzlich die Zustimmung der Delegiertenversammlung der KAB Luzern erforderlich.

b) Die Verwaltung

## § 20

Die Verwaltung besteht aus 5 bis 12 Mitgliedern, die von der Delegiertenversammlung der KAB des Kantons Luzern nominiert werden. Sie wird von der Generalversammlung auf eine Amtsdauer von 2 Jahren gewählt. Sie besorgt die Geschäfte der Genossenschaft unter Vorbehalt der Rechte der Generalversammlung (§ 19).

Die Verwaltung ist beschlussfähig, wenn wenigstens 5 der Mitglieder anwesend sind. Der/die Präsident/in hat den Stichentscheid, d.h. seine/ihre Stimme zählt doppelt.

## § 21

Die Verwaltung kann zur Besorgung der verschiedenen Geschäftszweige sich in Ausschüsse (Bau-, Finanz- und Mieterausschüsse) unterteilen. Sie kann in diese Ausschüsse auch andere Mitglieder berufen.

Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung gewählt. Im übrigen konstituiert sich die Verwaltung selbst. Sie bestimmt die Zeichnungsberechtigung, wobei bei Grundstücksgeschäften in jedem Falle die Kollektivunterschrift von Präsident/in und einem weiteren Verwaltungsmitglied erforderlich ist.

## § 22

Die Verwaltung erlässt die für die Geschäftsführung erforderlichen Reglemente und setzt die Vergütung an die Ausschüsse und an die Geschäftsführung fest.

An die Mitglieder der Verwaltung dürfen keine Tantiemen ausgerichtet werden.

## § 23

Die Verwaltung vertritt die Genossenschaft nach aussen. Sie hat die Geschäfte, soweit sie nicht einem anderen Organ ausdrücklich vorbehalten sind, mit aller Sorgfalt zu führen und die genossenschaftlichen Aufgaben mit besten Kräften zu fördern.

Im besonderen hat sie folgende Rechte und Pflichten:

1. Vorbereitung der Geschäfte und Einberufung der Generalversammlung, sowie Durchführung deren Beschlüsse.
2. Erstellung des Geschäftsberichtes, der Jahresrechnung und des Voranschlags.
3. Abschluss von Grundstücksgeschäften, Aufnahme von Hypothekendarlehen und sorgfältige Geschäftsführung mit Banken und Kreditgebern.
4. Verwaltung und Instandstellung von Liegenschaften.
5. Prüfung, Projektierung und Ausführung von Bauten.
6. Aufnahme und Ausschluss von Mitgliedern.
7. Abschluss und Kündigung von Mietverträgen.
8. Bestellung von Kommissionen.

c) Die Kontrollstelle

§ 24

Die Kontrollstelle besteht aus ein bis drei Revisoren/innen, welche nicht Genossenschafter/innen zu sein brauchen.

Die Kontrollstelle hat die Jahresrechnung und die Bilanz zu prüfen und der Generalversammlung darüber schriftlich Bericht zu erstatten. Sie wird von der Generalversammlung für 2 Jahre gewählt.

V. Schlussbestimmungen

§ 25

Die Bekanntmachungen nach aussen erfolgen durch das Schweizerische Handelsamtsblatt. Die Mitteilungen an die Mitglieder erfolgen auf dem Briefweg.

§ 26

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

§ 27

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

§ 28

Die Genossenschafter/innen haben nach Tilgung aller Verbindlichkeiten nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteilscheine im Rahmen der Liquidationsbilanz, höchstens jedoch zum Nennwert. Der verbleibende Liquidationserlös wird an die Einwohnergemeinde oder an eine andere gemeinnützige Organisation zur zweckgebundenen Verwendung zugewiesen.