

Heutige Statuten		Neue Statuten		Kommentar
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN				
Art. 1	Name, Sitz Unter dem Namen «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinn von Art. 828ff OR. Sie ist politisch unabhängig und konfessionell neutral. Sitz und Gerichtsstand befinden sich in der Stadt Luzern.	Art. 1	Name, Sitz Unter dem Namen «allgemeine baugenossenschaft luzern (abl)» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR. Sitz und Gerichtsstand befinden sich in der Stadt Luzern.	Der bestehende Artikel 1 wurde auf Namen und Sitz entschlackt. Der darin enthaltene Begriff «politisch unabhängig» wird neu im Zweckartikel umschrieben. Der Begriff «konfessionell neutral» wird mangels heutiger Bedeutung gestrichen.
Art. 2	Zweck Die abl bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung, ihren Mitgliedern preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten und die Genossenschafts-idee im Sinn gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch: a) den Bau von Häusern, die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen b) den Erwerb von geeigneten Liegenschaften und Baurechten sowie durch Kooperationen und Beteiligungen c) den sorgfältigen und laufenden Unterhalt der bestehenden Bauten und deren angemessene Anpassung an den Stand des technischen und sozialen Fortschritts d) den Ersatz von Häusern, die nicht mehr den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen und nicht auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise renoviert werden können, durch Neubauten e) die Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen f) die ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben und im Interesse der Mieterschaft sind.	Art. 2	Zweck Die abl ist parteipolitisch unabhängig und engagiert sich in wohnpolitischen und raumplanerischen Fragen. Sie bezweckt, für ihre Mitglieder im Rahmen gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung preisgünstigen Wohn- und Lebensraum zu schaffen und zu erhalten. Sie fördert die Genossenschafts-idee im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität und ermöglicht die Partizipation der Mitglieder. Sie ist bestrebt, diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch: a) den nachhaltigen Bau von Häusern, die zukunftsgerichteten und vielfältigen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen, b) den Erwerb von geeigneten Grundstücken/Liegenschaften und Baurechten sowie durch Kooperationen und Beteiligungen, c) die Einrichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich, ökologisch oder sozial vertretbare Art und Weise erneuert werden können, d) die Förderung und Unterstützung von genossenschaftlichen Aktivitäten und Partizipation, e) die ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preisgünstiges und gutes Wohnen zum Ziel haben und im Interesse der Mieterschaft sind, f) Erstellen von Gewerberäumen im genossenschaftlichen Interesse oder gemäss Bauvorschriften.	Der Zweckartikel wird durch die politische Ausrichtung der abl und ihr Engagement ergänzt. Die abl ist politisch aktiv, nicht aber auf eine Partei bezogen. Sie konzentriert sich auf wohnpolitische und raumplanerische Aspekte in der politischen Landschaft im Sinne des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Damit wird sie ihrem Ursprungs- und Gründungsgedanken gerecht. Der Begriff «preiswert» wird durch «preisgünstig» ersetzt. «Preiswert» sagt nichts über die Bezahlbarkeit der Mietzinse aus. Ebenso wird hier das in der Mitwirkung als wichtig erachtete Thema der Partizipation integriert. Beim Mitwirkungsprozess im Rahmen der Statutenrevision war Nachhaltigkeit ein grosses Thema. Dieser wird ein eigener Artikel (Artikel 4) gewidmet. Der Begriff «nachhaltig» wird hier zum ersten Mal eingeführt. Mit «zukunftsgerichteten und vielfältigen Wohnbedürfnissen» soll der gesellschaftlichen Entwicklung Rechnung getragen werden. Damit sind unter anderem gemeint: Clusterwohnungen; Schaltzimmer, die zu einer Wohnung dazugemietet werden können; Wohnungen auf dem gleichen Stockwerk, die nach Bedürfnis nachträglich in der Grösse verändert werden können; Co-Working-Spaces; ebenso das Bedürfnis nach weniger Wohnfläche zugunsten von mehr Allgemeinfläche. Präzisierung durch Ergänzung des Begriffs «Grundstücke». Diese Bestimmung zum Thema Unterhalt wird an dieser Stelle gestrichen und neu in den Nachhaltigkeitsartikel (Artikel 4) mit eigener Formulierung integriert. Im Sinne des Nachhaltigkeitsbegriffs wird diese Bestimmung neu formuliert. Zusätzlich zu den «wirtschaftlichen» sind hier auch die «ökologischen und sozialen» Gesichtspunkte explizit erwähnt. Diese Bestimmung wird durch den Begriff «Partizipation» ergänzt. Gleich wie beim Zweckartikel (siehe Artikel 2) wird hier der Begriff «preiswert» zu «preisgünstig» geändert. Der Buchstabe f steht neu zum Thema Gewerbe in den Statuten, weil die abl bei ihren Neubauvorhaben vermehrt Gewerberäume erstellt. Bei deren Planung soll verschiedenen Kriterien Rechnung getragen werden: Lage, Bauvorschriften, Vermietbarkeit, Wirtschaftlichkeit, aber auch sozialen und gesellschaftlichen Aspekten. Im Begriff «Gewerbe» ist auch der Begriff «Dienstleistung» (z.B. Spitex, Contenti, Gesundheitspraxis) enthalten. Bei der Vermietung von Gewerberäumen kann mit einem Reglement sozialen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gesichtspunkten Rechnung getragen werden.

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 3 Grundsätze</p> <p>¹Die abl beschränkt ihre Tätigkeit auf das Gebiet der Stadt Luzern und die Agglomerationsgemeinde.</p> <p>²Die Bauten der abl sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen und verbleiben grundsätzlich im Eigentum der Genossenschaft.</p> <p>³Die abl vermietet ihre Wohnungen nicht gewinnorientiert. Mit den Mietzinsen, die objektbezogen nach dem Verursacherprinzip zu erheben sind, müssen aber die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, die branchenüblichen Abschreibungen, der laufende Unterhalt der Liegenschaften und ihrer Umgebung, die erforderlichen Rücklagen für Modernisierungen, die Bezahlung der Steuern und der Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung gewährleistet sein. Darüber hinaus sollen die Mieterträge auch Zuwendungen an die Fonds gemäss Art. 18 ermöglichen.</p> <p>⁴Die Grösse der Wohnungen und die Zahl der darin wohnenden Personen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>⁵Die abl kann Bestrebungen mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung unterstützen. Sie ist Mitglied bei wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger.</p> <p>⁶Die abl kann mit anderen Bauträgern (juristischen Personen des privaten und öffentlichen Rechts sowie Privaten) mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen Kooperationen eingehen, sich an solchen finanziell beteiligen und insbesondere Projekte realisieren. Dies unter der Voraussetzung, dass für die abl Gemeinnützigkeit gewährt wird.</p>	<p>Art. 3 Grundsätze</p> <p>¹Die abl beschränkt ihre Tätigkeit grundsätzlich auf die Stadt Luzern und die Agglomerationsgemeinden und strebt ein bedürfnisgerechtes und nachhaltiges, qualitatives Wachstum an.</p> <p>²Die Bauten der abl sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen und verbleiben grundsätzlich im Eigentum der Genossenschaft.</p> <p>³Die abl vermietet ihre Wohnungen nicht gewinnorientiert.</p> <p>⁴Die abl kann Bestrebungen mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung unterstützen und zu diesem Zweck eigene, dem Gemeinwohl verpflichtete Gesellschaften oder juristische Personen gründen und führen oder sich an diesen beteiligen. Sie kann Mitglied von Verbänden und Netzwerken mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung sein.</p> <p>⁵Die abl kann mit anderen Bauträgern (juristischen Personen des privaten und des öffentlichen Rechts sowie Privaten) mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen Kooperationen eingehen, sich an solchen finanziell beteiligen und insbesondere Projekte realisieren. Dies unter der Voraussetzung, dass für die abl Gemeinnützigkeit gewährt wird.</p> <p>⁶Die abl strebt eine gute Durchmischung an.</p>	<p>Absatz 1 wird angepasst und umfassender formuliert. Die abl will weiterhin wachsen und mehr Wohnraum zur Verfügung stellen. Dieses Wachstum soll bedürfnisgerecht und nachhaltig sein. Es soll qualitativ im Sinne von ökonomisch, ökologisch und sozial erfolgen. Mit der neuen Formulierung ist der Spielraum für besonders geeignete Objekte auch ausserhalb der Agglomerationsgemeinden gegeben.</p> <p>Absatz 3 wird gekürzt. Die Mietzinsthematik wird in einem neuen Kostenmietartikel (siehe Artikel 5) aufgenommen und gleichzeitig präzisiert.</p> <p>Absatz 4 wird in Artikel 6 (Vermietungsgrundsätze) verschoben.</p> <p>Absatz 4 wird neu formuliert. Der Hinweis auf die einzige Mitgliedschaft beim Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz entfällt, obwohl diese Mitgliedschaft beibehalten wird. Es wird hier die Möglichkeit geschaffen, sich zusätzlich zu vernetzen. Neu soll die abl bei ausgewiesenem Bedarf eigene Gesellschaften und/oder juristische Personen gründen können (z.B. Malereibetrieb, Facility Management etc.). Dies macht Sinn, wenn die abl Drittaufträge für andere Liegenschaften übernehmen würde. Derzeit ist das noch kein Thema.</p> <p>Neuer Absatz 6 zum Thema Durchmischung. Dieser Begriff ist vielschichtig zu verstehen im Sinne von: Alter, Geschlecht, Herkunft, Einkommen, Bildung, Familie, Paare oder Singles.</p>
	<p>Art. 4 Nachhaltigkeit</p> <p>¹Die abl baut, unterhält und bewirtschaftet ihre Gebäude sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig. Sie baut preisgünstigen, umwelt- und gesellschaftsgerechten Lebensraum.</p> <p>²Die abl legt Wert auf einen sparsamen und effizienten Umgang mit dem Boden und anderen Ressourcen. Die Wohn- und Lebensräume der Siedlungen werden als soziale Interaktions- und Erholungsräume gestaltet und dienen der ökologischen Nachhaltigkeit.</p> <p>³Die abl kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür zum Beispiel Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.</p>	<p>Die Einführung eines neuen Artikels zum Thema Nachhaltigkeit wurde durch den Mitwirkungsprozess für die Gesamtrevision der Statuten angeregt. Es geht darum, die drei Aspekte «ökonomische, ökologische und soziale» Nachhaltigkeit gleichwertig zu behandeln. In Absatz 1 ist das Kostenbewusstsein im Begriff «ökonomisch» enthalten.</p> <p>Absatz 2 erfolgt im Kontext der Nachhaltigkeit, die sich auf verschiedene Gesichtspunkte bezieht. Hier auf den Bau und die Bewirtschaftung von Wohn- und Lebensräumen. Indirekt wird hier auch das Thema der Unterbelegung angesprochen. Eine Unterbelegung soll eruiert werden, ein Umzug im Gespräch sowie mit Alternativangeboten gefördert werden (siehe Artikel 6).</p> <p>Gestützt auf die neue Entwicklung bei der Stromversorgung, findet diese Bestimmung (Absatz 3) neu Einzug in die Statuten: Der eigenen Stromerzeugung (abl-Strom) soll hier in Zukunft Rechnung getragen werden.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
	<p>⁴Mieterinnen und Mieter verpflichten sich, dem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft beziehungsweise Dritten gemäss den für den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch geltenden Bedingungen zu beziehen.</p>	<p>Um die Mieterschaft zum Bezug von Eigenstrom (durch die abl produzierten Strom mit Photovoltaikanlagen) zu verpflichten, braucht es eine statutarische Grundlage.</p>
	<p>Art. 5 Kostenmiete</p> <p>¹Die abl strebt langfristige Vermietungen an und vermietet ihre Wohnungen nach den Kriterien der Kostenmiete. Für staatlich geförderte Wohnungen gelten die einschlägigen Vorschriften. Die Mietzinse müssen insbesondere folgende Kosten nachhaltig decken:</p> <p>a) die Kapitalkosten,</p> <p>b) allfällige Baurechtszinsen,</p> <p>c) die Abschreibungen, die laufende Instandhaltung der Liegenschaften und ihrer Umgebung,</p> <p>d) die erforderlichen Rückstellungen und Einlagen in den Erneuerungsfonds,</p> <p>e) die Äufnung der vom Gesetz oder von den Statuten vorgeschriebenen Fonds,</p> <p>f) den Risikozuschlag,</p> <p>g) die Abgaben, Steuern, Versicherungsprämien und andere verbrauchsunabhängige Kosten,</p> <p>h) die zeitgemässe Verwaltung und Genossenschaftsführung,</p> <p>i) allfällige Mietkosten von Wohnräumen für die Weitervermietung,</p> <p>j) die wertvermehrenden Investitionen.</p> <p>²Die gewerblichen Mietobjekte und die Parkplätze werden in der Regel nicht nach Kostenmiete vermietet.</p>	<p>Die Kostenmiete wird auf Anregung aus einem separaten Mitwirkungsprozess neu in den Statuten formuliert. Auf der Grundlage des Artikels 5 wird das abl-Kostenmietemodell in einem Reglement definiert. In den folgenden Buchstaben werden die für die Kostenmiete relevanten Kosten definiert.</p> <p>Es kann künftig der Fall eintreten, dass die abl neben einer Beteiligung (z.B. im Rahmen einer Kooperation) auch als Mieterin (Rohbaumiete) in Erscheinung tritt.</p> <p>Absatz 2 besagt, dass die Miete von Gewerberäumen von der Kostenmiete abweichen kann, und zwar nach oben (z.B. Marktmiete) oder nach unten (Vermietung z.B. nach sozialen Gesichtspunkten).</p>
<p>Art. 4 Wohnrecht und Kündigungsgründe</p> <p>¹Die Bedingungen für die Zuteilung einer Genossenschaftswohnung werden in den Vorschriften über die Wohnungszuteilung festgesetzt.</p>	<p>Art. 6 Vermietungsgrundsätze</p> <p>¹Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstands. Er erlässt darüber ein Vermietungsreglement.</p> <p>²Die Grösse der Wohnungen und die Zahl der darin wohnenden Personen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen.</p> <p>³Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p> <p>⁴Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.</p>	<p>Durch den Einschub zweier neuer Artikel, Artikel 4 «Nachhaltigkeit» und Artikel 5 «Kostenmiete», wird ab hier die Nummerierung angepasst. Der bestehende Artikel 4 wird daher zu Artikel 6. Der Titel des Artikels wird in «Vermietungsgrundsätze» geändert. Absatz 1 wird redaktionell angepasst und vereinfacht: Die Formulierung «Vorschriften über die Wohnungszuteilung» wird geändert in «Vermietungsreglement» (siehe auch Artikel 27 Buchstabe a).</p> <p>Bei Absatz 2 handelt es sich um den Absatz 4 aus Artikel 3 der heutigen Statuten. Die abl hält an der heutigen Praxis fest.</p> <p>Aus genossenschaftlicher Sicht ist wichtig, dass die Mietenden selber die Wohnungen bewohnen und auch die Belegungsvorschriften erfüllen.</p> <p>Die abl ist mit ihren Statuten an die Gesetze gebunden, so auch ans Obligationenrecht. In Ergänzung zum obigen Absatz 3 ist demnach die Untermiete grundsätzlich zu erlauben. Den entsprechenden Rahmen steckt der Vorstand in seinem Vermietungsreglement (siehe Absatz 1) ab.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
	<p>⁵Die tage- oder wochenweise Untervermietung von abl-Wohnungen über Buchungsplattformen ist nicht gestattet.</p>	<p>Absatz 5 nimmt die heutigen Gegebenheiten auf und verbietet die Untervermietung über Vermietungsplattformen (z.B. Airbnb); Wohnraum soll möglichst der eigenen abl-Genossenschaft zur Verfügung stehen. Die Gästewohnungen sind davon nicht betroffen.</p>
<p>²Der Wohnungsmietvertrag von Mitgliedern darf von der abl nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.</p>		<p>Artikel 4 Absatz 2 (heutige Statuten) wird in den Artikel 14 (neue Statuten) verschoben und teilweise neu formuliert/präzisiert.</p>
<p>³Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wenn das Mitglied trotz schriftlicher Mahnung seine Pflichten zur Sorgfalt und Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass der abl oder den Hausbewohnern und Hausbewohnerinnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR) b) Zahlungsrückstand im Sinn von Art. 257d OR c) wichtige Gründe im Sinn von Art. 266g OR d) Tod des Mitglieds e) Konkurs des Mitglieds (Art. 266h OR) f) Verletzung von Subventionsbestimmungen 		<p>Artikel 4 Absatz 3 (heutige Statuten) wird in den Artikel 14 (neue Statuten) verschoben und teilweise neu formuliert/präzisiert.</p>
<p>⁴Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind insbesondere:</p>		<p>Artikel 4 Absatz 4 Buchstabe a–e (heutige Statuten) wird in den Artikel 14 (neue Statuten) verschoben und teilweise neu formuliert/präzisiert.</p>
<p>a) unwahre Angaben bei der Wohnungsbewerbung</p>		
<p>b) nicht erlaubte Untermiete (Art. 262 OR)</p>		
<p>c) wenn das Mitglied die Wohnung nicht selber bewohnt</p>		
<p>d) Zweckentfremdung des Wohnraums</p>		
<p>e) anderweitige schwere Verletzung genossenschaftlicher Pflichten.</p>		
<p>⁵Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, muss dieser/dieses Mitglied der Genossenschaft werden und die erforderlichen Pflichtanteile erwerben oder übernehmen.</p>		<p>Artikel 4 Absatz 5 wird verschoben und in einem neuen Artikel 15 Absatz 1 zusammengefasst.</p>
<p>⁶Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil eine Wohnung dem Ehepartner/der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand dem Mitglied die weitere Nutzung der Wohnung entziehen und den Mietvertrag auf den Ehepartner/ die Ehepartnerin übertragen. Die in der Wohnung verbleibende Person muss jedoch Mitglied der Genossenschaft werden und die erforderlichen Pflichtanteile erwerben oder übernehmen.</p>		<p>Artikel 4 Absatz 6 wird verschoben und in einem neuen Artikel 15 Absatz 2 zusammengefasst.</p>

Heutige Statuten		Neue Statuten		Kommentar
B. MITGLIEDSCHAFT				
Art. 5 Aufnahme	Mitglieder der abl können werden: a) natürliche Personen, welche die schweizerische Staatsbürgerschaft besitzen, oder ausländische Staatsangehörige mit Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung in der Schweiz b) juristische Personen (Vereine, Genossenschaften usw.).	Art. 7 Aufnahme	Mitglieder der abl können werden: a) natürliche Personen mit Wohnsitz in der Schweiz, welche die schweizerische Staatsbürgerschaft besitzen, Staatsangehörige von EU-EFTA Staaten sind, oder über eine Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung verfügen. b) juristische Personen oder öffentlich-rechtliche Körperschaften mit Sitz in der Schweiz.	Neu für den Erwerb der abl-Mitgliedschaft ist der Wohnsitz in der Schweiz. Es werden keine Mitglieder mehr aus dem Ausland aufgenommen. Grund sind die vermehrten Auflagen der Steuer- und Finanzmarktaufsichtsbehörden zur Kontrolle und zum automatischen Informationsaustausch bei Geldflüssen über die Grenzen. Dies ist für die abl mit sehr hohem Verwaltungsaufwand verbunden. Für Mitglieder, die zum jetzigen Zeitpunkt den Wohnsitz im Ausland haben, bedeutet dies kein rückwirkender Ausschluss aus der Genossenschaft. Verbunden mit dem administrativen Mehraufwand wird dem Mitglied jedoch eine Verwaltungsentschädigung für die Mehrkosten erhoben. (siehe Artikel 10 Absatz 2) Mitgliedschaft für Personen mit Status F: Der Wunsch aus dem Mitwirkungsprozess, Personen mit Status F (vorläufig aufgenommene Ausländerinnen und Ausländer) als Mitglied aufzunehmen, konnte nicht erfüllt werden. Eine solche Aufnahme widerspräche dem «Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland» (Lex Koller).
Art. 6	¹ Die Mitgliedschaft wird erworben aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung, durch die Zeichnung (Einzahlung) von Genossenschaftskapital von mindestens CHF 1'000 und mit Aufnahmebeschluss des Vorstands. ² Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann sie ohne Angabe von Gründen verweigern	Art. 8	¹ Die Mitgliedschaft wird erworben durch eine schriftliche Beitrittserklärung, die Zeichnung (Einzahlung) von Genossenschaftskapital von mindestens CHF 1 000 und den Aufnahmebeschluss des Vorstands. ² Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme. Er kann sie ohne Angabe von Gründen verweigern.	
Art. 7 Übertragung der Mitgliedschaft	Eine Übertragung der Mitgliedschaft eines Genossenschafters/einer Genossenschaftlerin ist durch schriftliche Abtretung und ohne Einschränkung möglich – bei Ehepaaren – bei eingetragenen Partnerschaften	Art. 9 Übertragung der Mitgliedschaft	Eine Übertragung der Mitgliedschaft eines/einer Genossenschafters/-in ist durch schriftliche Abtretung und ohne Einschränkung bei Ehepaaren, eingetragenen Partnerschaften und vertraglich vereinbarten Konkubinenat möglich.	In den bisherigen Statuten ist bei der Übertragung der Mitgliedschaft die Rangpunktzahl beim getrennten Ehegatten/bei der getrennten Ehegattin verblieben, dem/der vom Gericht auch die abl-Wohnung zugewiesen wird – neu kann dies frei gewählt werden. Neu ist die Übertragung der Mitgliedschaft auch bei Konkubinenaten möglich. Die Anforderungen ans Konkubinenat werden in einem Reglement definiert.
Art. 8 Pflichten	Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben (Art. 866 OR).	Art. 10 Pflichten	¹ Die Mitglieder sind verpflichtet, im Interesse der Genossenschaft zu handeln und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben (Art. 866 OR). ² Für die Mitglieder mit Wohnsitz im Ausland wird eine Verwaltungsentschädigung erhoben.	Bisherige Mitglieder mit Wohnsitz im Ausland können trotz Statutenrevision in der Genossenschaft bleiben. Die abl erhebt für ihre damit verbundenen höheren administrativen Unkosten eine Verwaltungsentschädigung. Die Höhe bestimmt der Vorstand in einem Reglement. Anpassung im Sinne der Ergänzungen in Artikel 7. Neu ist vorgeschrieben, dass der Wohnsitz in der Schweiz Voraussetzung für eine abl-Mitgliedschaft ist. Durch die Wohnsitznahme im Ausland erlischt die abl-Mitgliedschaft. Ebenso erlischt die Mitgliedschaft bei der Sitzverlegung einer juristischen Person oder öffentlich-rechtlichen Körperschaft, wenn sie den Sitz ins Ausland verlegt.
Art. 9 Beendigung	Die Mitgliedschaft erlischt: – bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod – bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.	Art. 11 Beendigung	Die Mitgliedschaft erlischt: – bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss, Tod oder Wohnsitznahme im Ausland (siehe Art. 7), – bei juristischen Personen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften durch Austritt, Ausschluss, Auflösung oder Sitzverlegung ins Ausland.	Neu soll eine sechsmonatige Kündigungsfrist festgesetzt werden. Dies erleichtert die Arbeit der Geschäftsstelle und gibt betreffend Finanzen einen sichereren Handlungsspielraum.
Art. 10 Austritt	Der Austritt aus der abl hat schriftlich und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf Ende des Geschäftsjahrs (Ende des Kalenderjahrs) zu erfolgen. Die Geschäftsstelle kann in begründeten Fällen den Austritt auch innert kürzerer Frist und auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.	Art. 12 Austritt	Der Austritt aus der abl hat schriftlich und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende des Geschäftsjahrs (Ende des Kalenderjahrs) zu erfolgen. Die Geschäftsstelle kann in begründeten Fällen den Austritt auch innert kürzerer Frist und auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen.	

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 11 Tod</p> <p>¹Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des Genossenschafters/der Genosseschafteerin.</p> <p>²Beim Tod eines Mitglieds kann der überlebende Ehegatte bzw. der eingetragene Partner/ die eingetragene Partnerin auf schriftliches Gesuch innert drei Monaten in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern der Vorstand das Gesuch nicht ablehnt.</p>	<p>Art. 13 Tod</p> <p>¹Die Mitgliedschaft erlischt mit dem Tod des/der Genossenschafters/-in.</p> <p>²Beim Tod eines Mitglieds kann der überlebende Ehegatte beziehungsweise der/die eingetragene Partner/in in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten, sofern der Vorstand dies nicht ablehnt.</p> <p>³Beim Tod eines Mitglieds, das Mieter/in einer Wohnung war, kann die im gleichen Haushalt lebende andere Person – soweit sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – auf Antrag vom Vorstand als Mitglied aufgenommen werden und mit Zustimmung der Geschäftsstelle dessen/ deren Mietvertrag übernehmen.</p>	<p>Absatz 2 wird redaktionell vereinfacht.</p> <p>Mit dem neuen Absatz 3 wird das Konkubinat erfasst. Konkubinatspartner/innen können neu von den gleichen Rechten profitieren wie Eheleute oder Paare mit einer eingetragenen Partnerschaft. Die betroffene Person hat der abl nachzuweisen, dass sie Erbin ist. Der Erwerb der Mitgliedschaft erfolgt durch die statutarisch vorgeschriebene Aufnahme in die Genossenschaft durch den Vorstand (Artikel 8 Absatz 2). Zuständig für den Abschluss des Mietvertrags ist die Geschäftsstelle.</p>
<p>Art. 12 Ausschluss</p> <p>¹Ein Mitglied, das seine Pflichten als Genossenschafte/in oder als Mieter/in grob verletzt, kann durch den Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden. Der Ausschluss ist insbesondere aus den in Art. 4 genannten Gründen zulässig.</p>	<p>Art. 14 Ausschluss</p> <p>¹Die abl darf den Wohnungsmietvertrag von Mitgliedern nur kündigen, wenn nebst einem mietrechtlichen Kündigungsgrund auch ein Ausschlussgrund vorliegt. Ein Ausschluss aus der Genossenschaft ist nicht erforderlich.</p> <p>²Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder Ausschlussgründe, die mietrechtlichen Kündigungsgründen entsprechen, vorliegen. Mietrechtliche Kündigungsgründe sind insbesondere die Verletzung des Mietvertrags, etwa bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR, bei sonstigen Vertragsverletzungen von einer gewissen Tragweite, die zur ordentlichen Kündigung berechtigen, bei Verletzung von Subventionsbestimmungen oder bei unwahren Angaben bei der Wohnungsbewerbung.</p> <p>³Genossenschaftliche Kündigungsgründe sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements, b) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft, c) wenn das Mitglied die Wohnung nicht selber bewohnt, d) Zweckentfremdung des Wohnraums, namentlich wenn der Wohnraum und/oder dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken genutzt werden, e) Ablehnung eines zumutbaren Umzugsangebots, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat. 	<p>Artikel 4 Absatz 2 der heutigen Statuten wird zu Artikel 14 Absatz 1. Zur Zeit der Gründung der abl gab es praktisch keinen Mieterschutz, insbesondere auch bei der Kündigung des Mietverhältnisses nicht. Das Obligationenrecht sieht heute diesen Schutz vor. Somit braucht es nicht zwingend den Ausschluss eines Mietenden aus der Genossenschaft, bevor der Mietvertrag gekündigt werden kann (Entflechtung der beiden Rechtsverhältnisse). Um den Mietvertrag gültig kündigen zu können, muss weiterhin auch ein Grund für den Ausschluss aus der Genossenschaft vorhanden sein. Gekündigte Mieterinnen und Mieter können weiterhin Mitglied der Genossenschaft bleiben.</p> <p>Artikel 4 Absatz 3 (heutige Statuten) wird zu Artikel 14 Absatz 2. Dieser Absatz wurde redaktionell angepasst (mit Hinweis auf das Mietrecht) und zusammengefasst formuliert ohne Aufzählung der Buchstaben a–f.</p> <p>Artikel 4 Absatz 4 Buchstabe a–e wird zu Artikel 14 Absatz 3 Buchstabe a–e. Die Kündigungsgründe wurden in den nachfolgenden Buchstaben a–e den neusten rechtlichen Erkenntnissen angepasst oder präzisiert.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>²Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Eingang der entsprechenden schriftlichen Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung bezüglich der Rechte und Pflichten als Mitglied und bewirkt keinen Aufschub bezüglich der Kündigung des Mietvertrags.</p>	<p>⁴Der ausgeschlossenen Person steht während 30 Tagen nach Eingang der entsprechenden schriftlichen Mitteilung das Recht auf Berufung zuhanden der nächsten Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung bezüglich der Rechte und Pflichten als Mitglied und bewirkt keinen Aufschub bezüglich der Kündigung des Mietvertrags.</p>	
<p>³Die Anrufung des Gerichts innert drei Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten.</p>	<p>⁵Die Anrufung des Gerichts innert dreier Monate nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten. Diese Anrufung hat keine aufschiebende Wirkung.</p>	<p>Ergänzung: Die Anrufung des Gerichts hat keine aufschiebende Wirkung.</p>
	<p>Art. 15 Auflösung des Zusammenlebens von Partnerschaften/Wohngemeinschaften</p> <p>¹Weist das Gericht in einem Entscheid betreffend Aufhebung des gemeinsamen Haushalts oder des Zusammenlebens oder in einem Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Partner/in (Ehe, eingetragene Partnerschaft) des Mitglieds zu, kann die Geschäftsstelle den Mietvertrag dem/der Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der erforderlichen Pflichtanteilsscheine voraus.</p> <p>²Weist das Gericht im Scheidungs- oder in einem Auflösungsurteil die Wohnung und den Mietvertrag dem/der Ehepartner/in beziehungsweise eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, muss der/die Ehepartner/in beziehungsweise eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.</p> <p>³Wird eine Wohngemeinschaft von zwei oder mehreren Mietenden im gleichen Haushalt aufgelöst, kann die verbleibende Person mit Zustimmung der Geschäftsstelle in den Mietvertrag eintreten, sofern sie Mitglied der Genossenschaft ist.</p>	<p>Artikel 4 Absatz 5 der heutigen Statuten wird zu Artikel 15 Absatz 1 der neuen Statuten. Diese Bestimmung gilt für den Fall, dass die Ehe beziehungsweise die eingetragene Partnerschaft bestehen bleibt, jedoch getrennt gelebt wird.</p> <p>Artikel 4 Absatz 6 der heutigen Statuten wird zu Artikel 15 Absatz 2 der neuen Statuten (redaktionell vereinfacht). Diese Bestimmung gilt für den Fall, dass die Ehe, beziehungsweise die eingetragene Partnerschaft gerichtlich aufgelöst wird.</p> <p>In diesem neuen Absatz 3 werden weitere Wohnformen (z.B. auch das Konkubinats) erfasst. Rechtlich betrachtet ist zum heutigen Zeitpunkt das Konkubinats näher bei der Wohngemeinschaft angesiedelt als bei einer Ehe beziehungsweise einer eingetragenen Partnerschaft. Die Kriterien für diese Wohnformen werden auf Ebene des Vermietungsreglements definiert.</p>
C. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN		
<p>Art. 13 Genossenschaftskapital</p> <p>¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Ein Genossenschaftsanteil hat einen Nennwert von CHF 50 und muss voll einbezahlt werden. Nicht einbezahlte Genossenschaftsanteile werden von der abl nicht verzinst.</p>	<p>Art. 16 Genossenschaftskapital</p> <p>¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Ein Genossenschaftsanteil hat einen Nennwert von CHF 50. Die abl verzinst ausschliesslich einbezahlte Genossenschaftsanteile.</p>	
<p>²Bei Aufnahme in die abl ist Genossenschaftskapital von mindestens CHF 1'000 zu zeichnen und voll einzuzahlen (Mitgliedschaftsanteile; vgl. Art. 6 Abs. 1).</p>	<p>²Bei Aufnahme in die abl ist Genossenschaftskapital von mindestens CHF 1'000 zu zeichnen und voll einzuzahlen (siehe Art. 8 Abs. 1).</p>	

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>³Ist das Mitglied Mieter oder Mieterin von Räumen der abl, muss es zusätzliche Genossenschaftsanteile zeichnen (Pflichtanteile). Deren Höhe richtet sich nach den Vorschriften über die Wohnungszuteilung und beträgt maximal 10% des Anlagewerts der gemieteten Räume. Ausnahmsweise kann der Vorstand Zahlungsaufschub gewähren.</p>	<p>³Ist das Mitglied Mieter oder Mieterin von Wohnräumen der abl, muss es zusätzliche Genossenschaftsanteile zeichnen (Pflichtanteile). Deren Höhe richtet sich nach dem Vermietungsreglement und beträgt maximal 10 Prozent des Anlagewerts der gemieteten Räume. Ausnahmsweise kann die Geschäftsstelle Zahlungsaufschub gewähren.</p>	<p>Anstelle von Räumen geht es neu um Wohnräume; sie unterscheiden sich von den Gewerberäumen. Zahlungsaufschub kann neu die Geschäftsstelle stufengerecht in eigener Kompetenz bewilligen, wie dies bereits in der Praxis angewendet wird. Die Formulierung «Vorschriften über die Wohnungszuteilung» wird in «Vermietungsreglement» geändert (Anpassung an die Begrifflichkeit der Praxis).</p>
<p>⁴Jedes Mitglied erhält nach jeder Zeichnung (Einzahlung) von Genossenschaftskapital und jährlich eine schriftliche Bestätigung über die Höhe seiner Genossenschaftsanteile.</p>		<p>Artikel 13 Absatz 4 der heutigen Statuten wird ersatzlos gestrichen: Zu Steuerzwecken erfolgt von der Geschäftsstelle ohnehin eine Bestätigung des einbezahlten Anteilscheinkapitals.</p>
<p>⁵Neben den Mitgliedschafts- und den Pflichtanteilen können weitere Genossenschaftsanteile übernommen werden (freie Anteile). Der Vorstand kann die Höhe der Genossenschaftsanteile nach oben begrenzen. Der Vorstand kann die Rückzahlung gekündigter freier Anteile bewilligen, soweit die finanzielle Lage der Genossenschaft dies gestattet.</p>	<p>⁴Neben dem Mindestkapital von CHF 1000 können weitere Genossenschaftsanteile erworben werden. Der Vorstand kann die Höhe der Genossenschaftsanteile pro Mitglied begrenzen.</p>	<p>Dieser Absatz entspricht den Musterstatuten des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Weiterhin soll der Vorstand die Höhe der Anteilscheine begrenzen können. Gestrichen wird seine Kompetenz betreffend Bewilligung der Rückzahlung. Diese soll stufengerecht bei der Geschäftsstelle angesiedelt sein, ohne dass es dazu einer statutarischen Bestimmung bedarf. Es handelt sich hier also um eine administrative Vereinfachung. Der letzte Satz zur finanziellen Lage (Artikel 13 Absatz 5 heutige Statuten) wurde in den Artikel 18 Absatz 6 verschoben.</p>
<p>⁶Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet werden.</p>	<p>⁵Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet oder sonstwie belastet werden.</p>	<p>Ergänzung: Genossenschaftsanteilscheine sollen nicht nur nicht verpfändet, sondern auch sonst nicht belastet werden dürfen.</p>
<p>Art. 14 Verzinsung</p>	<p>Art. 17 Verzinsung</p>	
<p>¹Die Generalversammlung setzt nach den Vorschriften der Art. 858 und 859 OR und allfälliger Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur auf Antrag des Vorstands die Verzinsung des Genossenschaftskapitals fest. Dabei sind die Jahresbilanz und der Geschäftsgang zugrunde zu legen.</p>	<p>¹Die Generalversammlung setzt nach den Vorschriften von Art. 859 OR und allfälligen Bestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur auf Antrag des Vorstands die Verzinsung des Genossenschaftskapitals nach Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie nach erfolgten angemessenen Abschreibungen fest. Dies geschieht nach Massgabe des Jahresabschlusses und des Geschäftsgangs.</p>	<p>Der Hinweis auf Artikel 858 OR entfällt, da diese Bestimmung im Obligationenrecht (OR) aufgehoben wurde. Eine Verzinsung erfolgt nur nach Bildung der gesetzlichen Reserven und nachdem die verschiedenen Fonds gespeist sind. Der Begriff «Jahresbilanz» wird ersetzt durch «Jahresabschluss», da dieser aussagekräftiger ist.</p>
<p>²Das Genossenschaftskapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässig ist, jedoch maximal zu vier Prozent. Die Mitgliedschafts- und Pflichtanteile können zu einem tieferen Satz als die freien Anteile oder gar nicht verzinst werden.</p>	<p>²Das Genossenschaftskapital darf höchstens zum Zinssatz verzinst werden, der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässig ist, jedoch maximal zu 6 Prozent (siehe Art. 859 Abs 3 OR). Die Genossenschafts- und Pflichtanteile können zu unterschiedlichen Zinssätzen oder gar nicht verzinst werden.</p>	<p>Die Formulierung «freie Anteile» ist gemäss Revisionsgesellschaft nicht mehr zulässig. In Zukunft wird nur noch zwischen Genossenschaftskapital beziehungsweise Genossenschaftsanteilen und Pflichtkapital (Pflichtanteilen) unterschieden. Die rechtliche Prüfung durch den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz ergab, dass die maximale Verzinsung von bisher vier auf neu sechs Prozent angepasst werden muss.</p>
<p>³Neu einbezahltes Genossenschaftskapital wird ab dem der Einzahlung folgenden Monatsersten verzinst.</p>	<p>³Die Auszahlung erfolgt ausschliesslich auf ein Konto in der Schweiz.</p>	<p>Im Zusammenhang mit dem geänderten Artikel 7 Buchstabe a darf somit die Auszahlung durch die abl nur auf ein schweizerisches Konto erfolgen. Dies stellt eine erhebliche administrative Vereinfachung dar, weil die im Zusammenhang mit regulatorischen Bestimmungen (u.a. der automatische Informationsaustausch, Abklärungen zum ausländischen Steuerdomizil) entstehenden Massnahmen wegfallen.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 15 Rückzahlung</p> <p>¹Beim Erlöschen der abl-Mitgliedschaft entstehen keine Ansprüche an das Vermögen der Genossenschaft mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile (Art. 864 und 865 OR)</p> <p>²Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge, oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied zu erfolgen.</p> <p>³Das ausscheidende Mitglied oder dessen Erben haben Anspruch auf Rückzahlung des von ihm einbezahlten Genossenschaftskapitals zum Bilanzwert, maximal zum Nennwert. Die Auszahlung erfolgt innerhalb eines Monats nach Beendigung der Mitgliedschaft unter Vorbehalt der Festlegung des Bilanzwerts durch den nächsten Rechnungsabschluss. Bei einer Dauer der Mitgliedschaft von weniger als zwei Jahren wird bei der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals eine Verwaltungsgebühr erhoben.</p> <p>⁴Die Verzinsung richtet sich nach dem für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Beschluss der Generalversammlung. Werden Genossenschaftsanteile ausnahmsweise vor Ende des Geschäftsjahrs zurückbezahlt, erfolgt keine Verzinsung</p> <p>⁵Die abl ist berechtigt, Ansprüche bzw. Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu verrechnen.</p> <p>⁶Kein Anspruch auf Rückzahlung gemäss Abs. 3 besteht, wenn die Mitgliedschaft auf den Ehegatten oder ein Kind übertragen wird (vgl. Art. 7). Bei Trennung und Scheidung von Ehepaaren richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil, wobei eine Auszahlung von Anteilscheinkapital nur erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/Ehepartnerin der abl einen entsprechenden Betrag überwiesen hat.</p>	<p>Art. 18 Rückzahlung</p> <p>¹Beim Erlöschen der abl-Mitgliedschaft entstehen keine Ansprüche auf das Vermögen der Genossenschaft mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile (Art. 864 und 865 OR).</p> <p>²Das ausscheidende Mitglied oder dessen Erben haben Anspruch auf Rückzahlung des von ihm einbezahlten Genossenschaftskapitals zum Bilanzwert, jedoch maximal zum Nennwert, dies unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen.</p> <p>³Die Verzinsung richtet sich nach dem für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Beschluss der Generalversammlung. Werden Genossenschaftsanteile ausnahmsweise vor Ende des Geschäftsjahrs zurückbezahlt, erfolgt keine Verzinsung.</p> <p>⁴Die abl ist berechtigt, Ansprüche beziehungsweise Forderungen gegenüber dem Mitglied mit dessen Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zu verrechnen.</p> <p>⁵Kein Anspruch auf Rückzahlung gemäss Abs. 2 besteht, wenn die Mitgliedschaft auf den Ehegatten, den/die eingetragene/n Partner/in oder ein Kind übertragen wird (siehe Art. 9). Bei Trennung und Scheidung von Ehepaaren und eingetragenen Partnerschaften richten sich die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile nach dem Eheschutzentscheid beziehungsweise dem Trennungs- oder Scheidungsurteil.</p> <p>⁶Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei den ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt. (siehe auch Art. 864 Abs. 3 OR)</p> <p>⁷Anteilscheine, die auf den Namen von Kindern lauten, dürfen nur unter der Voraussetzung Art. 320 Abs. 2 ZGB zurückbezahlt werden.</p>	<p>Artikel 15 Absatz 2 der heutigen Statuten wird gestrichen. Neu werden keine Gelder mehr aus der beruflichen Vorsorge akzeptiert (BVG). Die bisherige Möglichkeit wird aus den Statuten gelöscht.</p> <p>Diese Bestimmung wurde vereinfacht und präzisiert hinsichtlich Anspruch auf Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftskapitals: Reserven und Fonds sind bei der Höhe des Rückzahlungsbetrags nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Dieser Absatz wurde redaktionell angepasst und um die «eingetragene Partnerschaft» ergänzt.</p> <p>Der Absatz 6 findet hier Eingang, für den nicht anzunehmenden Fall, dass sich die Finanzlage der Genossenschaft drastisch verschlechtert. Der Wortlaut entspricht den Musterstatuten des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz.</p> <p>Der neue Absatz 7 bestimmt den Umgang mit dem Kindsvermögen. Dieser Passus wird von den Kinderschutzbehörden empfohlen.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 16 Mittelbeschaffung</p> <p>Die abl beschafft sich die benötigten weiteren Geldmittel insbesondere durch:</p> <p>a) Aufnahme von grundpfandrechtlich gesicherten Anleihen (Hypotheken)</p> <p>b) Ausgabe von Obligationen</p> <p>c) Führung einer Depositenkasse, bei der Mitglieder sowie aktive und pensionierte Angestellte der abl Geld zinstragend anlegen können (gemäss besonderem Reglement)</p> <p>d) Subventionen sowie Legate und Schenkungen.</p>	<p>Art. 19 Mittelbeschaffung</p> <p>Die abl beschafft sich die benötigten Geldmittel insbesondere durch:</p> <p>a) Aufnahme von grundpfandrechtlich gesicherten Krediten (Hypotheken),</p> <p>b) Führung einer Depositenkasse, bei der Mitglieder der abl Geld anlegen können (gemäss besonderem Reglement),</p> <p>c) Subventionen,</p> <p>d) Genossenschaftsanteilscheine.</p>	<p>Änderung des Begriffs «Anleihen» in «Kredite». «Anleihen» ist als Begriff nicht mehr korrekt.</p> <p>Dieser Absatz wurde gestrichen, weil die Ausgabe von Obligationen bis heute nie abl-Praxis war.</p> <p>Bis anhin konnten Angestellte ohne abl-Mitgliedschaft in der abl-Depositenkasse Geld anlegen. Neu soll dies ausschliesslich Mitgliedern vorbehalten sein.</p> <p>Die Mittelbeschaffung durch Legate und Schenkungen hat nie der abl-Praxis entsprochen und macht einen unbedeutenden Anteil der Finanzierung der abl aus. Deshalb wird dieser Teil im Buchstaben d heutigen Statuten gestrichen.</p> <p>Ergänzung formale Klarstellung: Genossenschaftskapital gehört auch zur Mittelbeschaffung.</p>
<p>Art. 17 Rechnungswesen</p> <p>Die abl ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. 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 zur Speisung der Fonds.</p>	<p>Art. 20 Rechnungswesen</p> <p>Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so erstellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.</p>	<p>Dieser Artikel wird neu in Anlehnung an die Musterstatuten des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz und nach Rücksprache mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) neu formuliert.</p>
<p>Art. 18 Fonds</p> <p>¹Es sind folgende Fonds zu bilden:</p> <p>a) ein Reservefonds b) ein Reparaturenfonds c) ein Unterstützungsfonds (Hans-Stingelin-Fonds) d) ein Versicherungsfonds e) ein Mietzinsausgleichsfonds f) ein Genossenschaftskulturfonds</p> <p>²Über Einlagen in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.</p> <p>³Der Reparaturenfonds dient insbesondere der Rücklage von finanziellen Mitteln für kommende Unterhaltsaufgaben. Einlagen in diesen Fonds leistet vor allem die Betriebsrechnung.</p>	<p>Art. 21 Fonds</p> <p>¹Die abl führt folgende Fonds:</p> <p>a) Reservefonds b) Erneuerungsfonds c) Solidaritätsfonds d) Genossenschaftskulturfonds</p> <p>²Über die Einlagen in den Reservefonds entscheidet die Generalversammlung im Rahmen von Art. 860 OR.</p> <p>³Der Erneuerungsfonds bezweckt, jährliche Rückstellungen zu bilden, um genügend Mittel für nachhaltige, grosszyklische, umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an der gemeinschaftlichen Substanz zur Verfügung zu stellen. Der Fonds wird aus der Erfolgsrechnung mit 1 Prozent der Anlagekosten geäuft, plafoniert auf 15 Prozent der gesamten Anlagekosten (ohne Landanteile).</p>	<p>Die Anzahl der Fonds in Artikel 21 (Artikel 18 der heutigen Statuten) wird reduziert. Der Reparaturenfonds, der Unterstützungsfonds und der Mietzinsausgleichsfonds werden aufgelöst, beziehungsweise in verbleibende Fonds überführt. Neu errichtet werden der Erneuerungsfonds und der Solidaritätsfonds.</p> <p>Mehr Details siehe hierzu in den folgenden Kommentaren zu den einzelnen Fonds.</p> <p>Neu wird der Erneuerungsfonds für eine nachhaltige Entwicklung der Immobilien und Mietzinse in den Statuten eingeführt. Der Vorstand, die Geschäftsprüfungskommission und die Geschäftsleitung haben sich intensiv mit der Äufnung und der Verwendung des bisherigen Erneuerungsfonds (siehe Geschäftsbericht 2020, Seite 18) auseinandergesetzt. Sie haben dazu auch die Expertenmeinung des Immobilien-Beratungsunternehmens Wüest Partner AG eingeholt. Es ist allen Beteiligten ein grosses Bedürfnis, dass die Immobilien der abl nachhaltig gut erhalten, die Mietzinse ebenso nachhaltig tief gehalten und weiterhin nach dem Prinzip der Kostenmiete gestaltet werden können. Die Gremien sind zum Schluss gekommen, dass der Erneuerungsfonds weiter aus der laufenden Rechnung geäuft und für tief bleibende Mietzinse eingesetzt werden soll. Es ist den Verantwortlichen wichtig, die Kostenmiete in der Genossenschaft langfristig zu verankern. Sie soll für die Genosschafterinnen und Genosschafter transparent, fair und nachvollziehbar sein. Die abl soll für die geplante Einführung eines überarbeiteten Kostenmietemodells Vorkehrungen treffen, damit die Mieterinnen und Mieter weiterhin auf preisgünstige Wohnungen zählen und Härtefälle bei laufenden Mietverhältnissen vermieden werden können.</p> <p>Der Reparaturenfonds (Artikel 18 Absatz 3 der heutigen Statuten) wird aufgehoben, der Saldo in den Erneuerungsfonds (Artikel 21 Absatz 3 der neuen Statuten) überführt.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>⁴Der Unterstützungsfonds wird gebildet aus Legaten und Schenkungen sowie aus Zuwendungen aus dem Bilanzgewinn gemäss Beschluss der Generalversammlung. Er dient der Unterstützung von unverschuldet in Not geratenen Mieterinnen und Mietern von Genossenschaftswohnungen gemäss besonderem Reglement.</p>	<p>⁴Der Solidaritätsfonds unterstützt solidarisches Handeln unter den Genosschafterinnen und Genosschaftern. Der Solidaritätsgedanke der abl umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine vorübergehende individuelle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern der abl, die in eine Notlage geraten sind, – die Unterstützung von benachteiligten Zielgruppen, um diesen den Zugang zur Mitgliedschaft und zum Wohnen zu ermöglichen, – den Mietzinsausgleich in besonderen Fällen zur Verbilligung von Wohnraum. <p>Gespeist wird der Fonds aus dem Bilanzgewinn zu maximal 0.2 Prozent des Zinses für das freie Genossenschaftskapital sowie mit Zuwendungen und Legaten, plafoniert auf CHF 2 000 000.</p>	<p>Der Solidaritätsfonds ersetzt folgende bisherigen Fonds: Unterstützungsfonds (Artikel 18 Absatz 4 der heutigen Statuten), Mietzinsausgleichsfonds (Artikel 18 Absatz 6 der heutigen Statuten). Der Zweck dieser aufgehobenen Fonds wird in den neuen Solidaritätsfonds integriert. Ebenso werden die Gelder aus dem Unterstützungs- und Mietzinsausgleichsfonds diesem gutgeschrieben.</p> <p>Der neue Fonds ermöglicht unter anderem die folgenden Unterstützungsformen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine vorübergehende individuelle Unterstützung von Mieterinnen und Mietern in Notlage, wenn keine anderen Institutionen für Hilfeleistungen zuständig sind (nach dem Subsidiaritätsprinzip), – die Unterstützung von benachteiligten Menschen – hierzu gehört auch das vorübergehende Zurverfügungstellen von Wohnungen für Flüchtlinge – um diesen einen Zugang zu einer Wohnung zu ermöglichen; dies dient auch der sozialen Durchmischung, – den Mietzinsausgleich in besonderen Fällen zur Verbilligung von Wohnraum (Details werden in einem Reglement definiert) <p>Die Äufnung des Fonds soll an den mutmasslichen zukünftigen Bedürfnissen ausgerichtet werden und Rücksicht auf die bereits bestehenden Fondsgelder nehmen. Die Plafonierung dient der Beschränkung der Entnahme aus dem Bilanzgewinn und damit der Verhinderung seiner unangemessenen Schmälerung.</p>
<p>⁵Der Versicherungsfonds ermöglicht die Deckung nicht versicherter Schadenfälle der Genossenschaft und deren Mieterinnen und Mieter. Einlagen leisten insbesondere die Mieterversicherung des Luzerner Mieterinnen- und Mieterverbands und die Betriebsrechnung.</p>		<p>Der Versicherungsfonds (Artikel 18 Absatz 5 der heutigen Statuten) wird aufgelöst und ersatzlos gestrichen. Der Betrag wird dem Erneuerungsfonds (Artikel 21 Absatz 3 der neuen Statuten) gutgeschrieben.</p>
<p>⁶Der Mietzinsausgleichsfonds dient der Verbilligung von Mietzinsen, insbesondere nach umfassenden Renovationen, gemäss besonderem Reglement. Einlagen erfolgen aus dem Bilanzgewinn gemäss Beschluss der Generalversammlung.</p>		<p>Der Mietzinsausgleichsfonds wird aufgelöst und dem Solidaritätsfonds (Artikel 21 Absatz 4 der neuen Statuten) gutgeschrieben.</p>
<p>⁷Der Genossenschaftskulturfonds finanziert soziokulturelle Projekte und Investitionen in die Infrastruktur der abl zur Förderung von Gemeinschaft, Begegnung, Nachbarschaft und Mitwirkung gemäss Leitbild. Ebenso werden Beiträge an soziokulturelle Partnerorganisationen aus dem Fonds geleistet. Gespiesen wird der Fonds aus 1 Prozent der Mietzinseinnahmen, plafoniert auf CHF 500'000.</p>	<p>⁵Der Genossenschaftskulturfonds finanziert soziokulturelle Projekte und Investitionen in die Infrastruktur der abl zur Förderung von Gemeinschaft, Begegnung, Nachbarschaft und Mitwirkung. Ebenso werden Beiträge an soziokulturelle Projekte aus dem Fonds geleistet. Gespeist wird der Fonds mit 1 Prozent der Mietzinseinnahmen, plafoniert auf CHF 500 000.</p>	<p>Beim Genossenschaftskulturfonds (Artikel 21 Absatz 5 der neuen Statuten statt Artikel 18 Absatz 7 der heutigen Statuten) wird der Begriff «Partnerorganisationen» ersetzt durch «Projekte».</p>
<p>⁸Die Bildung weiterer Fonds durch Beschluss der Generalversammlung bleibt vorbehalten.</p>	<p>⁶Die Bildung weiterer Fonds durch Beschluss der Generalversammlung bleibt vorbehalten.</p>	
<p>Art. 19 Entschädigung der Organe</p> <p>¹Die Mitglieder des Vorstands, der Geschäftsprüfungskommission und der vom Vorstand eingesetzten Kommissionen erhalten für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld sowie den Ersatz der nachgewiesenen Spesen. Für besondere Funktionen sowie für Spezialaufgaben wird zudem eine massvolle Entschädigung ausgerichtet, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entspricht. Die Höhe der Sitzungsgelder und der Entschädigungen wird vom Vorstand festgelegt.</p> <p>²Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Genossenschaftsorgane (inkl. Kommissionen usw.) ist im jährlichen Geschäftsbericht auszuweisen.</p> <p>³Die Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Organe ist ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 22 Entschädigung der Organe</p> <p>¹Die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsprüfungskommission erhalten eine pauschale Entschädigung und ein Sitzungsgeld. Die Spesen werden erstattet. Für Spezialaufgaben wird zudem eine Entschädigung ausgerichtet, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung entspricht. Die Höhe der Sitzungsgelder und der Entschädigungen legt der Vorstand fest.</p> <p>²Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Genossenschaftsorgane ist im jährlichen Geschäftsbericht auszuweisen.</p> <p>³Die Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihre Organe ist ausgeschlossen.</p>	<p>Die Regelung der Entschädigung trägt der langjährigen Praxis Rechnung.</p> <p>Die Klammerbemerkung wurde gestrichen, da die abl keine Kommissionen mehr führt.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 20 Haftung</p> <p>Für die Verbindlichkeiten der abl haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.</p>	<p>Art. 23 Haftung</p> <p>Für die Verbindlichkeiten der abl haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.</p>	
D. ORGANISATION		
<p>Art. 21 Organe</p> <p>¹Die Organe der Genossenschaft sind: a) die Urabstimmung der Mitglieder b) die Generalversammlung der Mitglieder c) der Vorstand (als Verwaltung im Sinn von OR Art. 894 ff) d) die Siedlungsversammlungen e) die Revisionsstellen.</p> <p>²Die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsprüfungskommission werden jeweils auf die Dauer von drei Jahren gewählt. Nach der ersten Amtszeit sind die Mitglieder dreimal wieder wählbar. Daraus ergibt sich eine maximale Amtszeit von 12 Jahren. In Ausnahmefällen kann die Generalversammlung einer begründeten Verlängerung der Amtszeiten um maximal drei Jahre zustimmen. Die Amtszeiten der Mitglieder des Vorstands, des Präsidiums und der Geschäftsprüfungskommission werden separat gezählt, bei der Kombination dieser Tätigkeiten gilt eine maximale Amtszeit von 15 Jahren. Die Revisionsgesellschaft wird jeweils auf die Dauer von einem Jahr gewählt. Sie ist nach Ablauf der Amtszeit erneut wählbar.</p> <p>³Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.</p>	<p>Art. 24 Organe</p> <p>¹Die Organe der Genossenschaft sind: a) die Urabstimmung der Mitglieder, b) die Generalversammlung der Mitglieder, c) der Vorstand (als Verwaltung im Sinn von Art. 894 OR), d) die Geschäftsprüfungskommission, e) die Revisionsstelle.</p> <p>²Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsprüfungskommission jeweils auf die Dauer von drei Jahren. Nach der ersten Amtszeit sind die Mitglieder dreimal wieder wählbar. Das ergibt eine maximale Amtszeit von zwölf Jahren. Ausnahmsweise kann die Generalversammlung einer begründeten Verlängerung der Amtszeit um maximal drei Jahre zustimmen. Die Amtszeiten der Mitglieder des Vorstands, des Präsidiums und der Geschäftsprüfungskommission werden separat gezählt; bei der Kombination dieser Tätigkeiten gilt eine maximale Amtszeit von 15 Jahren. Die Revisionsgesellschaft wird jeweils auf die Dauer eines Jahres gewählt. Sie ist nach Ablauf der Amtszeit erneut wählbar.</p> <p>³Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.</p>	<p>Dieser Artikel wird angepasst. Es macht Sinn, dass die Revisionsstelle (siehe hierzu auch Artikel 36) und die Geschäftsprüfungskommission (siehe auch Artikel 34) in den Statuten entkoppelt werden und als zwei Organe separat aufgeführt werden. Der Buchstabe d der heutigen Statuten wird hier gestrichen, da die Siedlungsversammlung nicht mehr als Organ vorgesehen ist. Die Mitwirkung der Mitglieder wird in Artikel 33 neu geregelt.</p>
<p>Art. 22 Urabstimmung</p> <p>¹Die Urabstimmung durch schriftliche Stimmabgabe der Mitglieder ist obligatorisch für:</p> <p>a) den Beschluss über die Fusion mit einer anderen Genossenschaft oder die Auflösung der abl</p> <p>b) die Genehmigung von Bauvorhaben und Baurechtsverträgen, einschliesslich Kooperationen und Beteiligungen, deren Investitionsvolumen bzw. kapitalisierter Baurechtszins (zum Referenzzinssatz des Bundes) CHF 25'000'000 übersteigt, nachdem die Mitglieder vorgängig an einer Generalversammlung über die Vorlagen orientiert worden sind.</p> <p>²Ein Drittel der an einer Generalversammlung Stimmberechtigten oder der Vorstand können spätestens nach durchgeführter Einzelberatung für folgende Geschäfte anstelle der Schlussabstimmung die Urabstimmung verlangen:</p> <p>a) Statuten und deren Änderung</p> <p>b) Vorschriften über die Wohnungszuteilung und deren Änderung</p>	<p>Art. 25 Urabstimmung</p> <p>¹Die Urabstimmung durch schriftliche oder digitale Stimmabgabe der Mitglieder ist obligatorisch für:</p> <p>a) den Beschluss über die Fusion mit einer anderen Genossenschaft oder die Auflösung der abl,</p> <p>b) die Genehmigung von Bauvorhaben und Baurechtsverträgen, einschliesslich Kooperationen und Beteiligungen, deren Investitionsvolumen oder kapitalisierter Baurechtszins (zum Referenzzinssatz des Bundes) CHF 25 000 000 übersteigt, nachdem die Mitglieder vorgängig an einer Generalversammlung über die Vorlagen orientiert worden sind.</p> <p>²Ein Drittel der an einer Generalversammlung Stimmberechtigten oder der Vorstand können spätestens nach durchgeführter Einzelberatung für folgende Geschäfte anstelle der Schlussabstimmung die Urabstimmung verlangen:</p> <p>a) Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung,</p> <p>b) Beschlussfassung über das Vermietungsreglement und dessen Änderung,</p>	<p>Künftig soll an der Urabstimmung sowohl schriftlich wie auch digital abgestimmt werden können. Diese Ergänzung erfolgt im Hinblick auf die Revision des Aktienrechts mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Genossenschaftsrecht.</p> <p>Eine digitale Stimmabgabe soll (analog zu Artikel 25 Absatz 1 der neuen Statuten) auch bei der fakultativen Urabstimmung möglich sein.</p> <p>Redaktionelle Anpassung der Formulierung analog zu Artikel 27.</p> <p>Redaktionelle Anpassung der Formulierung analog zu Artikel 27. Änderung der Formulierung «Vorschriften über die Wohnungszuteilung» zu «Vermietungsreglement» (Anpassung an die Begrifflichkeit der Praxis).</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>c) Erwerb und Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten</p> <p>d) Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen.</p> <p>e) Ausgaben für Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen.</p> <p>f) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren kapitalisierter Baurechtzins (Referenzzinssatz des Bundes) den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigt</p> <p>g) die Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind.</p>	<p>c) Erwerb und Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten,</p> <p>d) Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10000000 übersteigen,</p> <p>e) Ausgaben für Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10000000 übersteigen,</p> <p>f) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren kapitalisierter Baurechtzins (Referenzzinssatz des Bundes) den Betrag von CHF 10000000 übersteigt,</p> <p>g) Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind.</p>	
<p>Art. 23 ¹Bei einer allfälligen Urabstimmung über die Statuten und deren Änderung, die Fusion mit einer anderen Genossenschaft und die Auflösung der abl sowie über die Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und die Einräumung von Baurechten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen gültigen Stimmen, bei den übrigen Geschäften das einfache Mehr derselben erforderlich.</p> <p>²Wird für ein an der Generalversammlung behandeltes Geschäft die Urabstimmung verlangt, ist diese innert sechs Wochen durchzuführen. Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die der Urabstimmung unterliegende Vorlage sowie die entsprechenden Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Das Abstimmungsverfahren hat das Stimmgeheimnis zu gewährleisten.</p> <p>³Die Mitglieder müssen das Stimmrecht innert zwei Wochen nach Versand der Unterlagen ausüben. Die Postaufgabe des Stimmzettels an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum wahrt diese Frist.</p> <p>⁴Die Geschäftsprüfungskommission der abl bildet das Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt dieses innert sieben Tagen nach dem Schlussdatum dem Vorstand zwecks Publikation mit.</p>	<p>Art. 26 ¹Bei einer allfälligen Urabstimmung über eine Statutenänderung, eine Fusion mit einer anderen Genossenschaft beziehungsweise die Auflösung der abl, die Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften ist die Zustimmung von zwei Dritteln der eingegangenen gültigen Stimmen, bei den übrigen Geschäften das einfache Mehr derselben erforderlich. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt.</p> <p>²Wird für ein an der Generalversammlung behandeltes Geschäft die Urabstimmung verlangt, ist diese innert zwölf Wochen durchzuführen. Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die der Urabstimmung unterliegende Vorlage sowie die entsprechenden Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Das Abstimmungsverfahren hat das Stimmgeheimnis zu gewährleisten.</p> <p>³Die Mitglieder müssen das Stimmrecht innert zweier Wochen nach Versand der Unterlagen ausüben. Die Postaufgabe des Stimmzettels an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum wahrt diese Frist.</p> <p>⁴Die Geschäftsprüfungskommission der abl bildet das Abstimmungsbüro, ermittelt das Resultat und teilt dieses innert sieben Tagen nach dem Schlussdatum dem Vorstand zwecks Publikation mit.</p>	<p>Redaktionelle Änderung und Präzisierung des Quorums (im Sinne des Zustimmungsquorums erfordert die Zustimmung einen bestimmten Prozentsatz der Stimmen, zum Beispiel das einfache oder ein qualifiziertes Mehr).</p> <p>Für Abstimmungen zum Baurecht braucht es kein qualifiziertes Mehr, spricht eine Zweidrittelmehrheit (im Vergleich zum einfachen Mehr). Die Bestimmung «Stimmhaltung und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt» wurde hier ergänzt (analog Artikel 30 Absatz 2: Gleichbehandlung von Urabstimmung und Generalversammlung).</p> <p>Änderung der Frist von sechs auf zwölf Wochen. Damit erhält der Vorstand mehr Zeit für die Vorbereitung.</p>
<p>Generalversammlung</p> <p>Art. 24 Kompetenzen</p> <p>Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 22) folgende Kompetenzen:</p> <p>a) Beschlussfassung über — die Statuten und deren Änderung — die Vorschriften über die Wohnungszuteilung und deren Änderung</p> <p>b) Wahl der Vorstandsmitglieder, des Präsidenten oder der Präsidentin und der Revisionsstellen</p>	<p>Generalversammlung</p> <p>Art. 27 Kompetenzen</p> <p>Die Generalversammlung hat unter Vorbehalt der Urabstimmung (Art. 25) folgende Kompetenzen:</p> <p>a) Beschlussfassung über die Festsetzung oder Änderung der Statuten und Erlass des Vermietungsreglements,</p> <p>b) Wahl oder Abwahl der Vorstandsmitglieder, des Präsidiums sowie der Revisionsstelle und der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission,</p>	<p>Redaktionelle Änderung der Formulierung «Vorschriften über die Wohnungszuteilung» in «Vermietungsreglement» (Anpassung an die Begrifflichkeit der Praxis). Siehe hierzu auch Artikel 6 Absatz 1.</p> <p>Redaktionelle Änderung und Zusammenführung der Buchstaben b und h: Die Abberufung (aus Buchstabe h) wird hier mit dem Begriff «Abwahl» eingefügt.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
c) Entgegennahme des Geschäftsberichts des Vorstands	c) Genehmigung des Lageberichts und der Jahresrechnung nach vorgängiger Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission,	Anstelle des Begriffs «Geschäftsbericht» wird neu «Lagebericht» verwendet. Der Lagebericht wird von der Generalversammlung genehmigt, die Berichte der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission werden zur Kenntnis genommen.
d) Abnahme der Jahresrechnung sowie der Berichte der Revisionsstellen sowie Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands	d) Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands und der Geschäftsleitung,	Die Genehmigung der Jahresrechnung ist im angepassten Buchstaben c geregelt. In Buchstabe d erfolgt die Entlastung (Décharge) des Vorstands und neu auch der Geschäftsleitung. Die Berichte der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission (aus Artikel 24 Buchstabe d der heutigen Statuten) sind im angepassten Buchstaben c getrennt erfasst.
e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns	e) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns,	
f) Beschlussfassung über die Verzinsung des Genossenschaftskapitals		Wird gestrichen, ist enthalten in obigem Buchstaben e.
g) Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten	f) Veräusserung von Grundstücken/Liegenschaften und Einräumung von Baurechten sowie deren Abgabe an andere Bauträger,	Ergänzung: Die abl soll neu auch Baurechte vergeben können.
h) Abberufung von Mitgliedern des Vorstands oder eines anderen Organs aus wichtigen Gründen		Artikel 24 Buchstabe h der heutigen Statuten entfällt und wird neu in Artikel 27 Buchstabe b integriert.
i) Beschlussfassung über Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen	g) Beschlussfassung über Ausgaben für Neubauten und Gebäudesanierungen, die den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigen,	
j) Beschlussfassung über Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigen.	h) Beschlussfassung über Kooperationen und Beteiligungen, die den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigen,	
k) Bewilligung von Ermächtigungskrediten für den Erwerb von Liegenschaften, Baurechten sowie für Kooperationen und Beteiligungen im Sinn des Zweckartikels 2b)	i) Bewilligung von Ermächtigungskrediten für den Erwerb von Grundstücken/Liegenschaften, Baurechten sowie für Kooperationen und Beteiligungen im Sinne des Zweckartikels 2 Abs. b,	
l) Bewilligung von Zusatzkrediten, die mehr als 20 Prozent einer von der Urabstimmung oder von der Generalversammlung beschlossenen Ausgabe ausmachen	j) Bewilligung von Zusatzkrediten, die mehr als 20 Prozent einer von der Urabstimmung oder von der Generalversammlung beschlossenen Ausgabe ausmachen,	
m) die Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Referenzzinssatz des Bundes kapitalisierter Baurechtzins den Betrag von CHF 10'000'000 übersteigt	k) Genehmigung von Baurechtsverträgen, deren zum Referenzzinssatz des Bundes kapitalisierter Baurechtzins den Betrag von CHF 10 000 000 übersteigt,	
n) Beschlussfassung über die Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind	l) Beschlussfassung über die Bildung von Fonds, die nicht in den Statuten aufgeführt sind,	
o) Beschlussfassung über Anträge von abl-Mitgliedern, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen	m) Beschlussfassung über Anträge von abl-Mitgliedern, die in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen,	
p) Erledigung von Berufungen gegen den Ausschluss aus der abl gemäss Art. 12 Abs. 2	n) Erledigung von Berufungen gegen den Ausschluss aus der abl gemäss Art. 14 Abs. 2,	
q) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.	o) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.	

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 25 Einberufung</p> <p>¹Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Jahreshälfte statt und wird vom Vorstand einberufen.</p> <p>²Ausserordentliche Generalversammlungen finden statt, wenn der Vorstand oder die Revisionsgesellschaft dies als nötig erachten oder wenn ein Zehntel der Mitglieder dies schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Traktanden verlangt. Sie sind innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens durchzuführen.</p> <p>³Die Einladung zu den Generalversammlungen erfolgt mindestens zwei Wochen vor deren Durchführung durch Publikation im abl-Magazin oder auf schriftlichem Weg und unter Bekanntgabe der Traktandenliste.</p> <p>⁴Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils spätestens zehn Wochen vor deren Durchführung im abl-Magazin zu veröffentlichen. Anträge aus der Mitgliedschaft auf Traktandierung eines Geschäfts in der Zuständigkeit der Generalversammlung sind mindestens sechs Wochen vor dem Versammlungstermin beim Vorstand schriftlich einzureichen.</p>	<p>Art. 28 Einberufung</p> <p>¹Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich in der ersten Jahreshälfte statt und wird vom Vorstand einberufen.</p> <p>²Ausserordentliche Generalversammlungen finden statt, wenn der Vorstand oder die Revisionsstelle dies als nötig erachten oder ein Zehntel der Mitglieder dies schriftlich und unter Angabe der zu behandelnden Traktanden verlangt. Eine ausserordentliche Generalversammlung ist innert zwölf Wochen nach Eingang des Begehrens durchzuführen.</p> <p>³Die Einladung zu den Generalversammlungen erfolgt mindestens zwei Wochen vor deren Durchführung durch Publikation im abl-magazin oder auf schriftlichem Weg und unter Bekanntgabe der Traktandenliste.</p> <p>⁴Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils spätestens zwölf Wochen vor deren Durchführung im abl-magazin zu veröffentlichen. Anträge aus der Mitgliedschaft auf Traktandierung eines in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegenden Geschäfts sind mindestens sechs Wochen vor dem Versammlungstermin beim Vorstand schriftlich einzureichen.</p> <p>⁵Die Generalversammlung kann physisch, schriftlich oder digital durchgeführt werden. Im schriftlichen und digitalen Fall ist zuvor eine Informationsveranstaltung abzuhalten, die über die Geschäfte orientiert. Das Verfahren ist zuvor im Detail bekanntzugeben.</p>	<p>Die Kompetenz zur Einberufung einer Generalversammlung hat die Revisionsstelle von Gesetzes wegen (Artikel 881 Absatz 1 OR). Wenn der Vorstand zur ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung einlädt, soll er mehr Zeit für die Vorbereitung haben. Deshalb wird die Frist von acht auf zwölf Wochen erhöht.</p> <p>Anpassung der Frist von zehn auf zwölf Wochen.</p> <p>Neuer Absatz: Die Generalversammlung (ordentlich und ausserordentlich) kann schriftlich, das heisst, auf dem Korrespondenzweg, durchgeführt werden. Ziel ist es, unabhängig von einer allfälligen Notverordnung des Bundesrats diese Art der Durchführung einer Generalversammlung zu ermöglichen. Diese Bestimmung erfolgt im Hinblick auf die Revision des Aktienrechts mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Genossenschaftsrecht. Das Verfahren bei einer schriftlichen Generalversammlung entspricht jenem bei einer Urabstimmung. Die abl erreicht mit einer schriftlichen Durchführung mehr Mitglieder.</p>
<p>Art. 26 Leitung und Stimmrecht</p> <p>¹Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann ein Tagespräsidium wählen.</p> <p>²Jedes handlungsfähige Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme und erhält vor Beginn der Versammlung das erforderliche Stimm- und Wahlmaterial. Es kann sich aufgrund einer schriftlichen Vollmacht durch ein handlungsfähiges und in der Hausgemeinschaft lebendes Familienmitglied oder durch ein anderes handlungsfähiges Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.</p> <p>³Juristische Personen können sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen.</p>	<p>Art. 29 Leitung und Stimmrecht</p> <p>¹Das Präsidium oder ein Mitglied des Vorstands leitet die Generalversammlung. Dieses kann ein Tagespräsidium wählen.</p> <p>²Jedes handlungsfähige Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme und erhält vor Beginn der Versammlung das erforderliche Stimm- und Wahlmaterial. Es kann sich mit einer schriftlichen Vollmacht durch ein handlungsfähiges und in der Hausgemeinschaft lebendes Familienmitglied oder ein anderes handlungsfähiges abl-Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.</p> <p>³Juristische Personen können sich durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen.</p>	
<p>Art. 27 Beschlussfassung</p> <p>¹Die Wahlen erfolgen geheim, falls nicht zwei Drittel der anwesenden Mitglieder offene Wahlen beschliessen. Alle anderen Geschäfte werden in offener Abstimmung entschieden, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Abstimmung verlangt.</p>	<p>Art. 30 Beschlussfassung</p> <p>¹Wahlen und Abstimmungen werden in offener Abstimmung entschieden, sofern nicht ein Drittel der anwesenden oder vertretenen Stimmberechtigten eine geheime Abstimmung verlangt.</p>	<p>Der Praxis entsprechend sollen Abstimmungen und Wahlen dem Grundsatz nach offen erfolgen, geheime Wahlen die Ausnahme bilden. Im Hinblick auf den Artikel 29 Absatz 2 (neue Statuten) wurde das Wort «vertretenen» ergänzt.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>²Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen; bei Stimmgleichheit hat der/die Vorsitzende den Stichentscheid. Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute Mehr. Stimmenthaltung und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Im zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr, bei Stimmgleichheit das Los.</p>	<p>²Bei Abstimmungen entscheidet die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen entscheidet im ersten Wahlgang das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt. Im zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr der abgegebenen Stimmen, bei Stimmgleichheit entscheidet das Los. Stimmenthaltung und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt.</p>	<p>Präzisierung Ermittlung des Quorums (siehe Artikel 26 Absatz 1 der neuen Statuten). Bei der Ermittlung des absoluten und des relativen Mehrs wird das Quorum gleich berechnet.</p> <p>Nach Auffassung des Handelsregisteramts Luzern, welches die neuen Statuten geprüft hat, ist der Stichentscheid gemäss dem Kopfstimmprinzip bei Genossenschaften nicht mehr zulässig. Dieser Passus wird deshalb gestrichen.</p>
<p>³Für die Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung, die Veräusserung von Grundstücken/ Liegenschaften, die Einräumung von Baurechten sowie über die Abberufung von Mitgliedern des Vorstands oder eines anderen Organs bedarf es der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.</p>	<p>³Für die Beschlussfassung über die Statuten und deren Änderung, die Veräusserung von Grundstücken/ Liegenschaften sowie die Abberufung von Vorstandsmitgliedern oder eines anderen Organs bedarf es der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Ermittlung des Quorums nicht mitgezählt.</p>	
<p>⁴Es kann nur über Geschäfte abgestimmt werden, die traktandiert sind.</p>	<p>⁴Es kann nur über Geschäfte abgestimmt werden, die traktandiert sind.</p>	
<p>Art. 28 Vorstand</p> <p>Der Vorstand besteht aus sieben bis neun Mitgliedern, die der abl als Mitglied angehören. Er konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidenten oder der Präsidentin, die von der Generalversammlung gewählt werden. Der Vorstand regelt die Unterschriftenführung.</p>	<p>Art. 31 Vorstand</p> <p>Der Vorstand besteht aus sieben bis neun Genossenschaftsmitgliedern, von denen mindestens eines der Mieterschaft angehört. Er konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidiums, das von der Generalversammlung gewählt wird. Der Vorstand regelt die Unterschriftenführung.</p>	<p>Dem Wunsch aus dem Mitwirkungsprozess zur Gesamtrevision der Statuten wird Rechnung getragen, dass im Vorstand auch Mieterinnen und Mieter vertreten sein sollen. Somit wurde neu in den Statuten festgelegt, dass mindestens ein Mitglied im Vorstand aus der Mieterschaft vertreten ist. Der Vorstand ist bestrebt, diese Anzahl bei Neuwahlen weiter zu erhöhen.</p> <p>Mit dem Entscheid für einen achten Sitz und der expliziten Suche nach einer Kandidatur aus der Mieterschaft hat der Vorstand bereits einen Schritt gemacht. Beibehalten wird das jeweilige fachliche Anforderungsprofil für die Besetzung des Gremiums.</p>
<p>Art. 29 ¹Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Urabstimmung vorbehalten sind. Er ist befugt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eine oder mehrere Personen zu übertragen (Geschäftsstelle), die nicht Mitglieder der abl sein müssen.</p>	<p>Art. 32 ¹Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Urabstimmung vorbehalten sind. Er ist befugt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eine oder mehrere Personen zu übertragen (Geschäftsstelle), die nicht Mitglieder der abl sein müssen.</p>	
<p>²Der Vorstand kann für seine Geschäftstätigkeit Kommissionen bilden, in die auch andere abl-Mitglieder und externe Fachleute berufen werden können.</p>	<p>²Der Vorstand kann für seine Geschäftstätigkeit Ausschüsse bilden, in die auch andere abl-Mitglieder und externe Fachleute berufen werden können.</p>	<p>In der abl-Praxis gibt es keine Kommissionen mehr. Anstelle dieser finden neu die strategischen Ausschüsse Eingang in die Statuten.</p>
<p>³Der Vorstand erlässt ein Organisations- und Geschäftsreglement. Es regelt Rechte und Pflichten des Vorstands, des Präsidiums, der Geschäftsstelle und der Kommissionen und enthält organisatorische Richtlinien für deren Arbeit sowie Bestimmungen über das abl- Magazin und die Zeichnungsberechtigung. Der Vorstand erlässt auch alle anderen Reglemente und Weisungen, soweit sie nicht in der Zuständigkeit der Generalversammlung liegen.</p>	<p>³Der Vorstand erlässt ein Organisations- und Geschäftsreglement. Es regelt die Rechte und Pflichten des Vorstands, des Präsidiums, der Geschäftsstelle und der strategischen Ausschüsse.</p>	<p>Diese Bestimmung wurde redaktionell vereinfacht. Hier gestrichene Details werden im Organisations- und Geschäftsreglement, welches der Vorstand erlässt, geregelt.</p>
<p>⁴Die Wahl und Entsendung von Vertreter/-innen und Delegierten bei Kooperationen und Beteiligungen (vgl. Art. 3 Abs. 6) obliegt dem Vorstand.</p>	<p>⁴Die Wahl und Entsendung von Vertreterinnen/Vertretern und Delegierten in Kooperationen und Beteiligungen (siehe Art. 3 Abs. 6) obliegt dem Vorstand.</p>	

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 30 Siedlungsversammlungen</p> <p>¹Um gute Kontakte unter den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungen der abl zu schaffen und zu fördern und um eine nähere Verbindung der Mieterinnen und Mieter zu abl-Vorstand und -Geschäftsstelle herzustellen, gibt es in jeder Wohnsiedlung die Siedlungsversammlung.</p> <p>²Sie wird von der Mieterschaft der Wohnsiedlung gebildet und kann sich vereinsähnliche Strukturen geben. Bei Abstimmungen besteht je Wohnungsmietvertrag Anrecht auf eine Stimme.</p> <p>³Die Siedlungsversammlung findet nach Bedarf statt. Sie wird einberufen, wenn der Vorstand der abl es für nötig erachtet oder wenn ein Zehntel der Haushalte der Siedlung dies verlangt. Hat sich die Siedlungsversammlung eine vereinsähnliche Struktur gegeben, kann eine Siedlungsversammlung auch von der betreffenden Leitung (Siedlungsvorstand, Siedlungsrat usw.) einberufen werden.</p> <p>⁴Die Beschlüsse der Siedlungsversammlungen haben für die Organe der abl empfehlenden Charakter.</p>	<p>Art. 33 Mitwirkung und Zusammenleben in abl-Siedlungen</p> <p>¹Die abl begrüsst und nutzt das freiwillige Engagement von Mietern/-innen für das gemeinschaftliche Zusammenleben und die Entwicklung von Siedlungen, insbesondere auch der gemeinschaftlich nutzbaren Innen- und Aussenräume.</p> <p>²Die abl ermöglicht, fördert und unterstützt die Mitwirkung und Mitverantwortung der Mieter/innen auf der Basis gemeinschaftlicher Interessen, Bedürfnisse und Ressourcen der Mieterschaft, zum Beispiel mittels Initiativ-, Arbeits-, Projekt-, Betriebsgruppen oder Siedlungskommissionen.</p> <p>³Themenspezifische Foren ermöglichen, fördern und unterstützen den Meinungsaustausch zwischen Vorstand, Geschäftsstelle und Genossenschaftlern/-innen (Mietenden und Nichmietenden).</p>	<p>Dieser neue Artikel 33 erfasst die bisherigen Artikel 30–32 neu in einer einzelnen Bestimmung. Die Siedlungsversammlungen (Artikel 30 der heutigen Statuten) aus früheren Zeiten wurden als Mitwirkungsgefäss nicht mehr für zeitgemäss erachtet. Als Ersatz schlägt der strategische Ausschuss «Wohnen, Genossenschaftskultur und Soziales» einen neuen Artikel 33 vor, der die Partizipation auf mehreren Ebenen (damit verbunden die Auflösung der Siedlungsversammlungen) festlegt.</p>
<p>Art. 31 ¹Die Siedlungsversammlung</p> <p>a) kann eine Leitung (Vorstand, Siedlungsrat usw.) und Kommissionen wählen</p> <p>b) berät wichtige siedlungsinterne Fragen</p> <p>c) hat das Mitspracherecht bei siedlungsspezifischen Planungen von Umbauten, Grossrenovationen und der Umgebungsgestaltung</p> <p>d) kann Anregungen und Vorschläge für bauliche Massnahmen und betriebliche Einrichtungen in der Siedlung zuhanden der zuständigen Organe der abl einbringen</p> <p>e) kann gemeinsame Anlässe für die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung beschliessen und die organisierenden Personen bestimmen.</p>		<p>Im Zusammenhang mit der neuen Formulierung des Artikels 33 fällt dieser Artikel weg.</p>
<p>Art. 32 Mieterschaftsversammlungen</p> <p>Stehen in einer Siedlung grössere Sanierungsarbeiten oder andere grössere bauliche Veränderungen bevor, wird die direkt betroffene Mieterschaft zu einer Mieterschaftsversammlung eingeladen, an der das Projekt vorgestellt und diskutiert wird.</p>		<p>Im Zusammenhang mit der neuen Formulierung des Artikels 33 fällt dieser Artikel weg.</p>
<p>Art. 33 Revisionsstellen</p> <p>Die Revisionsstellen der abl sind:</p> <p>a) die Geschäftsprüfungskommission, bestehend aus drei oder vier Personen, die wenn möglich abl-Mitglieder sind. Sie konstituiert sich selbst und bestimmt einen Obmann oder eine Obfrau.</p> <p>b) eine Revisionsgesellschaft, die der Treuhandkammer angehört.</p>	<p>Art. 34 Geschäftsprüfungskommission</p> <p>Die Geschäftsprüfungskommission der abl besteht aus drei oder vier abl-Mitgliedern, von denen mindestens eines der Mieterschaft angehört. Sie konstituiert sich selbst und bestimmt eine Obfrau oder einen Obmann. Sie erlässt ein Reglement.</p>	<p>Die Geschäftsprüfungskommission der abl hat im Rahmen des Revisionsprozesses ein grundsätzliches Entkoppeln der Revisionsstelle von der Geschäftsprüfungskommission in den Statuten angeregt. Dieses Vorhaben begrüsst der Vorstand. Die im folgenden Artikel 35 neu formulierten Aufgaben wurden von der Geschäftsprüfungskommission geprüft und gutgeheissen.</p> <p>Artikel 33 Buchstabe b (heutige Statuten) entfällt hier. Die Aufgaben der Revisionsstelle werden im Artikel 36 (neue Statuten) aufgenommen.</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
<p>Art. 34 Aufgaben</p> <p>¹Der Geschäftsprüfungskommission obliegt die Überprüfung der Geschäftsführung. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <p>a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung</p> <p>b) Überprüfung der Geschäftsführung auf Übereinstimmung mit den Statuten</p> <p>c) Kontrolle, ob die abl-internen Weisungen, Reglemente, Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden</p> <p>d) Durchsicht der Protokolle des Vorstands und der Kommissionen und Überwachung des Vollzugs der darin festgehaltenen Beschlüsse.</p> <p>²Die Revisionsgesellschaft hat die in den einschlägigen Gesetzesbestimmungen umschriebenen Aufgaben. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.</p> <p>³Die beiden Revisionsstellen haben umfassende Informations- und Einsichtsrechte. Die Geschäftsprüfungskommission und ihre Mitglieder können auf Voranmeldung auch an Sitzungen des Vorstands teilnehmen.</p> <p>⁴Die beiden Revisionsstellen koordinieren ihre Prüfungsarbeiten und informieren sich gegenseitig über die Ergebnisse.</p>	<p>Art. 35 Aufgaben</p> <p>¹Der Geschäftsprüfungskommission obliegt die Überprüfung der Geschäftstätigkeit in Bezug auf deren Konformität mit den Statuten und nachgeordneten Grundlagen wie dem Leitbild, dem Organisations- und Geschäftsreglement sowie den Good-Governance-Handlungsempfehlungen.</p> <p>²Die Geschäftsprüfungskommission hat in Erfüllung ihrer Überprüfung folgende Aufgaben:</p> <p>a) Überwachung des Vollzugs von Beschlüssen der Generalversammlung, des Vorstands und der strategischen Ausschüsse,</p> <p>b) Kontrolle, ob die abl-internen Reglemente, Richtlinien und Weisungen eingehalten werden,</p> <p>c) letztinstanzliche Erledigung von Beschwerden über die Wohnungszuteilung,</p> <p>d) Bildung des Abstimmungsbüros gemäss Art. 26 Abs. 4</p> <p>³Die Geschäftsprüfungskommission hat unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte, des Datenschutzes und des Geschäftsgeheimnisses umfassende Informations- und Einsichtsrechte in die Unterlagen. Sie pflegt mit dem Vorstand einen regelmässigen Austausch.</p> <p>⁴Die Geschäftsprüfungskommission und die Revisionsstelle informieren sich gegenseitig über ihre Prüfungsarbeit und ihre Ergebnisse.</p> <p>⁵Die Geschäftsprüfungskommission erstattet der ordentlichen Generalversammlung mit der sachlich gebotenen Vertraulichkeit jährlich schriftlichen Bericht über die Gesamtheit ihrer Tätigkeiten. Sie ist an der Generalversammlung vertreten.</p>	<p>Die Geschäftsprüfungskommission überprüft einzig die Geschäftsführung. Um darunter nicht den Geschäftsführer zu verstehen, wird von «Geschäftstätigkeit» gesprochen. An dieser Stelle erfolgt eine klare Abgrenzung vom gesetzlich vorgeschriebenen Auftrag der Revisionsstelle und von den Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden. Artikel 35 Absatz 1 sieht bereits die Hauptaufgaben der Geschäftsprüfungskommission vor; in Absatz 2 sollen diese abschliessend verdeutlicht werden.</p> <p>Neu formulierter Absatz 2.</p> <p>Erklärungen zu den einzelnen Aufgaben:</p> <p>a) Die Geschäftsprüfungskommission begleitet nicht, sondern überprüft. Indessen können darunter neu auch Beschlüsse der Generalversammlung, des Vorstands und der strategischen Ausschüsse fallen. Der frühere Buchstabe c (heutige Statuten) ist in Buchstabe a (neue Statuten) enthalten.</p> <p>b) Entspricht dem Artikel 34 Absatz 1 Buchstabe c der heutigen Statuten.</p> <p>c) Ein Beschwerdeentscheid bei einer strittigen Wohnungszuteilung macht Sinn, da die Wohnungszuteilung absolutes Kerngeschäft der abl ist. Dieses Beschwerdeverfahren ist bereits heute vorgesehen.</p> <p>d) Dass die Geschäftsprüfungskommission das Abstimmungsbüro bei Urabstimmungen und bei schriftlichen Generalversammlungen macht, ist Praxis und ergibt sich aus Artikel 26 Absatz 4 der neuen Statuten.</p> <p>Neuer Absatz 3: Die Geschäftsprüfungskommission hat für die Ausübung ihrer Funktion umfassende Informationsrechte. Die Persönlichkeitsrechte und der Datenschutz sind jedoch zu wahren. Der regelmässige Austausch, vor allem anlässlich von Vorstandssitzungen, soll im Grundsatz in den Statuten festgehalten werden.</p> <p>Neuer Absatz 4: Trotz klarer Aufgabenteilung können sich in der Praxis Abgrenzungsfragen zwischen Revisionsstelle und Geschäftsprüfungskommission ergeben. Diese sollen im Informationsaustausch geklärt werden.</p> <p>Im neuen Absatz 5 ist die Art der Berichterstattung der Geschäftsprüfungskommission an die Generalversammlung näher umschrieben.</p>
<p>Art. 35 Berichterstattung</p> <p>¹Die beiden Revisionsstellen legen der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor und sind an der Versammlung vertreten.</p> <p>²Im Übrigen erfolgt ihre Berichterstattung gemäss den einschlägigen Gesetzesbestimmungen.</p> <p>³Beide Revisionsstellen unterstehen der Pflicht zur Verschwiegenheit.</p>	<p>Art. 36 Revisionsstelle</p> <p>Wählbarkeit und Aufgabe</p> <p>a) Als Revisionsstelle wird eine von der Revisionsaufsichtsbehörde zugelassene Treuhand- oder Revisionsgesellschaft auf die Dauer eines Jahres gewählt.</p> <p>b) Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und die Voraussetzungen für die Durchführung einer ordentlichen Revision im Sinne von Art. 727b OR erfüllen.</p> <p>c) Die Aufgaben der Revisionsstelle ergeben sich aus dem Gesetz.</p>	<p>Neuer Artikel 36: Gestützt auf die verschiedene Verankerung der beiden «Revisionsstellen» wird hier einzig die Revisionsstelle im engeren Sinn separat aufgeführt. Die Geschäftsprüfungskommission ist in den Artikeln 34 und 35 (neue Statuten) verankert. Die Aufgaben der Revisionsstelle ergeben sich aus dem Gesetz. Aus Artikel 35 Absatz 4 ergibt sich, dass die Revisionsstelle ihrerseits die Geschäftsprüfungskommission über ihre Prüfungstätigkeit informiert.</p> <p>Neuer Buchstabe a</p> <p>Neuer Buchstabe b</p> <p>Neuer Buchstabe c</p>

Heutige Statuten	Neue Statuten	Kommentar
E. SCHLUSS- UND ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN		
<p>Art. 36 Publikation/Information</p> <p>¹Das offizielle Publikationsorgan für allgemeine Bekanntmachungen an Dritte ist das schweizerische Handelsamtsblatt und für die Mitglieder der Genossenschaft das abl-Magazin.</p> <p>²Der Vorstand und die Geschäftsstelle informieren die Mitglieder und die Mieterschaft</p> <p>a) im abl-Magazin</p> <p>b) mit Zirkular oder Anschlag in den Häusern der Genossenschaft</p> <p>c) mit persönlich adressierten Schreiben</p> <p>d) mit elektronischem Weg oder über Internet</p>	<p>Art. 37 Publikation/Information</p> <p>¹Das offizielle Publikationsorgan für allgemeine Bekanntmachungen an Dritte ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt» und für die Mitglieder der Genossenschaft das abl-Magazin.</p> <p>²Der Vorstand und die Geschäftsstelle informieren die Mitglieder über Kommunikationskanäle, die für alle zugänglich sind.</p>	<p>Dieser umformulierte Absatz 2 ermöglicht, mittel- bis langfristig von der Kommunikation auf Papier wegzukommen und den Schritt in Richtung Digitalisierung zu gehen.</p>
<p>Art. 37 Auflösung/Fusion</p> <p>¹Bei einer Auflösung der Genossenschaft muss das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden.</p> <p>²Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.</p>	<p>Art. 38 Auflösung/Fusion</p> <p>¹Bei einer Auflösung der Genossenschaft muss das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum verwendet werden.</p> <p>²Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus erfolgen.</p>	
<p>Art. 38 Inkrafttreten</p> <p>¹Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die ordentliche Generalversammlung vom 11. September 2020 per 1. Januar 2021 in Kraft und ersetzen jene vom 1. Juli 2018 und seitherige Änderungen. Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem Baudepartement des Kantons Luzern und dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>	<p>Art. 39 Inkrafttreten</p> <p>¹Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die Urabstimmung vom 24. November 2022 per 1. Juli 2023 in Kraft und ersetzen jene vom 11. September 2020. Die neuen Statuten und spätere Änderungen sind dem Finanzdepartement des Kantons Luzern, dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung zu unterbreiten.</p>	<p>Hier wird das Datum des Inkrafttretens der neuen Statuten nach erfolgter Urabstimmung definiert. Dies ist der 1. Juli 2023. Zudem wurde die Zuständigkeit des Prüforgans unserer Statuten beim Kanton Luzern geändert. Neu ist dies das Finanzdepartement anstelle des bisherigen Baudepartements.</p>