

# Statuten

der

## Baugenossenschaft mehr als wohnen

## Präambel

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen ist eine vom gemeinnützigen Wohnungsbau von Stadt und Kanton Zürich getragene Initiative. Sie wurde im Jahr 2007 im Rahmen des Jubiläums „100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau“ gegründet mit dem Ziel, ein innovatives und zukunftsweisendes Wohnbauprojekt zu realisieren und dem gemeinnützigen Wohnungsbau Impulse zur Weiterentwicklung zu bieten.

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „Baugenossenschaft mehr als wohnen“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich. Sitz

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das genossenschaftliche Zusammenleben und ist bestrebt, Innovationen für gemeinnützige Wohnbauträger zu entwickeln. Die Genossenschaft setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft ein. Zweck

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Wohnhäusern und Gebäuden mit gemischter Nutzung.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Gewerberäume auf der Basis der Kostenmiete.
- f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- g) Fördern von Strukturen der Selbstbestimmung und Selbstverwaltung in den Siedlungen.
- h) Förderung von Innovation und Verbreitung von daraus entstehenden Erkenntnissen mit mindestens 1% der Mieteinnahmen.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Sie ist parteipolitisch und konfessionell unabhängig.

### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen und des Vermietungsreglements Aufgabe des Vorstandes. Vermietungsreglement

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen und Gewerberäumen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/Kündigungsschutz

<sup>3</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach Mietzins

den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, der Baurechtszins, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

<sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Residenzpflicht

<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer oder die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis sowie der Umstand, dass die Mietpartei, die Mitglied der Genossenschaft ist, nicht eindeutig darlegen kann, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Einzelheiten regelt das im Vermietungsreglement.

Untervermietung

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen vorübergehend um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als eins übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch die Zimmerzahl plus eins) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt das im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

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

Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude orientiert sich die Genossenschaft am Massstab der 2000 Watt Gesellschaft.

Ausrichtung

#### Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Verkaufsverbot

<sup>2</sup> Vorbehalten sind besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der öffentlichen Hand. Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit drei Vierteln der Anwesenden über einen Verkauf. Bei einem allfälligen Verkauf ist unter sichernden Auflagen dafür zu sorgen, dass die Objekte dauernd der Spekulation entzogen bleiben.

Ausnahmen

### 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

#### Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche mindestens zwei Genossenschaftsanteile gemäss Art. 15 Abs. 1 übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Juristische Personen müssen für die Mitgliedschaft mindestens 10 Genossenschaftsanteile übernehmen. Alle volljährigen Bewohner, die dauernd in den Räumlichkeiten der Genossenschaft wohnhaft sind, müssen Mitglied werden.

Voraussetzungen

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Beitrittsgesuch/  
Vorstands-  
beschluss

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile. Beginn

#### Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt Gründe

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten. Rückzahlung  
Anteile

#### Art. 9 Austritt

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des  
Mietvertrags

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Kündigungsfrist/  
Zeitpunkt

<sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. Einschränkung

#### Art. 10 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. Ehe-, eingetra-  
gene/r bzw.  
Lebenspartner/in

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

#### Art. 11 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: Gründe

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete, die Unterbelegungs- und die Solidaritätsbeiträge.
- f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

i) Missachtung der Bestimmungen oder Vereinbarungen im Rahmen von Mobilitätskonzepten und Nachhaltigkeitsstrategien.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mahnung

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss  
der aufschiebenden  
Wirkung

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

#### Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in resp. eingetragenen Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Eheschutz/  
Ehetrennung

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Ehescheidung

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögensrechtliche  
Folgen

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

Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

Verpfändung/  
Belastung

#### Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
- Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.
- Umweltbewusst und ressourcenschonend zu wohnen und anstelle eines eigenen Autos das Mobilitätsangebot der Genossenschaft zu nutzen.
- Der Geschäftsstelle alljährlich die gesamten Einkommen- und Vermögensverhältnisse sämtlicher im gleichen Haushalt lebenden Personen mitzuteilen. Im Unterlassungsfalle ist die Geschäftsstelle ermächtigt, die notwendigen Angaben beim Steueramt direkt einzufordern.

Treuepflicht  
Befolungspflicht  
Teilnahmepflicht  
Umweltbewusstseinspflicht  
Bekanntgabe  
von Einkommen  
und Vermögen

f) Der Geschäftsstelle die Verbrauchsdaten (Elektrizität etc.) der gemieteten Räumlichkeiten alljährlich mitzuteilen. Im Unterlassungsfalle ist die Geschäftsstelle ermächtigt, die notwendigen Daten direkt bei den entsprechenden Leistungserbringern einzufordern.

Bekanntgabe der Verbrauchsdaten

Die Mitglieder, die Wohnungen oder Geschäftsräume der Genossenschaft mieten sind zusätzlich verpflichtet, die von der Generalversammlung festgelegten Jahresbeiträge in den Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds zu bezahlen.

Jahresbeitrag

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschaftsanteile

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag maximal 6 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten betragen darf.

Wohnungsanteile

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

Gemeinsames Mietverhältnis

<sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

#### Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Genossenschaftsanteile können teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Berufliche Vorsorge

<sup>2</sup> Genossenschaftsanteile können auch von Dritten finanziert werden.

Dritte

#### Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, der in der Regel unter dem per Ende des Berichtsjahres liegenden vom Bundesamt für Wohnungswesen bekanntgegebenen Referenzzins liegen muss. Die Verzinsung darf auch den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz (von höchstens 6%) nicht überschreiten.

<sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

#### Art. 18 Darlehenskasse

Die Genossenschaft kann eine Darlehenskasse führen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

## Art. 19 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p><sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Grundsatz              |
| <p><sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind oder bei Erreichen des Rentenalters des Mitglieds selbst zu erfolgen haben.</p> | Ausnahmen              |
| <p><sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Betrag                 |
| <p><sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung der Verzinsung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.</p>                                                                                                                                                                                       | Fälligkeit             |
| <p><sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.</p>                                                                                                                                                                                                                          | Vorzeitige Rückzahlung |
| <p><sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Verrechnung            |

## Haftung

### Art. 20 Haftung

- |                                                                                                                                                                                 |                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <p>Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.</p> | Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

## Rechnungswesen

### Art. 21 Jahresrechnung

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <p><sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.</p> | Grundsatz |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

### Art. 22 Reservefonds

- |                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <p><sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.</p> | Grundsatz        |
| <p><sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.</p>  | Höhe der Einlage |
| <p><sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.</p>                  | Beanspruchung    |

## Art. 23 Weitere Fonds

<sup>1</sup> Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist.
- b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist.
- c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse die Baurechtsverträge dies vorschreiben.
- d) ein Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte einkommensabhängige Genossenschaftsbeiträge der Mitglieder sowie durch Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6 und durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geöfnet wird. Die Genossenschaftsbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, welches von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

Erneuerungsfonds

Amortisationskonto

Heimfallfonds

Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öfnen und entsprechende Reglemente erlassen.

weitere Fonds

## Art. 24 Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes sowie von Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich selber festgelegt wird.

Grundsätze

<sup>2</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

<sup>3</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

<sup>4</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagersatz

# 5. Organisation

## Organe

### Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle
- d) Die Allmendkommission
- e) Die Vermietungskommissionen
- f) Die Bewohner/innen- und/oder Gewerbemieter/innenversammlung
- g) Hausversammlungen
- h) Die Innovationsversammlung

Überblick

## Generalversammlung

### Art. 26 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle, der Allmendkommission sowie der Verietungskommissionen und allfälliger weiterer Kommissionen.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.

Befugnisse

- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken und Häusern.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen.
- i) Genehmigung der Fondsreglemente.
- j) Beschlussfassung über die Höhe der zu entrichtenden Genossenschaftsbeiträge.
- k) Beschluss über das Reglement der Allmendkommission sowie über abgelehnte Anträge der Allmendkommission, gegen welche ein genossenschaftsinterner Rekurs erhoben worden ist.
- l) Beschluss über das Vermietungsreglement sowie das Reglement der Vermietungskommissionen.
- m) Jährliche Zuweisung der Mittel aus dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds an die Allmendkommission.
- n) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- o) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 26 Abs. 2).
- p) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

Anträge auf Traktandierung

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. n) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

#### Art. 27 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche Generalversammlung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag schriftlich oder per Email einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

Einberufung

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

Leitung

#### Art. 28 Stimmrecht

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einen im gleichen Haushalt lebenden handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Vertretung

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Ausstand

## Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmen die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- <sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Beschlussfassung
- <sup>4</sup> Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:
- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich. Qualifiziertes Mehr
  - b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 3, 6, 29 Abs. 1 und 4, 30 Abs 3. und 37 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20 % aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
  - c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- <sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

## Vorstand

### Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus sieben bis neun Personen (inklusive städtische Vertretung und ein/e Delegierte/n des Regionalverbandes Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz). Dem Vorstand müssen sowohl Mieter/innen von Wohn- und von Gewerberäumlichkeiten als auch Vertreter/innen von beteiligten Wohnbaugenossenschaften angehören. Mieter/innen einer Überbauung dürften dabei im Vorstand keine Mehrheit bilden. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- <sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Solange die Stadt Zürich sowie der Regionalverband Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz an der Genossenschaft finanziell beteiligt sind, haben sie das Recht, je eine/n Vertreter/in in den Vorstand abzuordnen. Amtsdauer

### Art. 31 Aufgaben

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Kompetenzvermutung
- <sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. Geschäftsbericht
- <sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

## Art. 32 Kompetenzdelegation

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein. Grundsatz

<sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt. Organisationsreglement

## Art. 33 Vorstandssitzungen

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen. Einberufung

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung

<sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen. Zirkulationsbeschluss Protokoll

## Revisionsstelle

### Art. 34 Wahl und Konstituierung

<sup>1</sup> Die Generalversammlung wählt für eine Amtsdauer von einem Jahr als Revisionsstelle eine/n zugelassene/n Revisor/in oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Wahl und Amtsdauer

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 727a OR durch. Eingeschränkte Revision

### Art. 35 Aufgaben

<sup>1</sup> Aufgaben und Verantwortung richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens eine Vertretung der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. Prüfungsbericht

<sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Einsichtsrecht

## Kommissionen und Versammlungen

### Art. 36 Allmendkommission

Die Allmendkommission besteht aus fünf in der Genossenschaft wohnhaften oder arbeitenden Mitgliedern sowie einer Vertretung der Geschäftsstelle. Vorstandsmitglieder können keinen Einsitz nehmen. Zusammensetzung

Die Allmendkommission unterstützt Aktivitäten von Quartiergruppen, Bewohnenden und Gewerbetreibenden, die den Nachhaltigkeitszielen der Genossenschaft und der Gemeinschaft dienen. Dies insbesondere durch Zuwendung von Mitteln aus dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds, der Zuteilung von Allmendräumen und Betriebsmitteln. Durch ihre Arbeit fördert sie das genossenschaftliche Bewusstsein.

Die dazu notwendigen finanziellen Mittel werden ihr von der Generalversammlung aus dem Solidaritäts- und Genossenschaftsfonds zugewiesen. Einzelheiten regelt ein Reglement, welches von der Generalversammlung verabschiedet wird.

#### Art. 37 Die Vermietungskommissionen

Für jedes Areal wird durch die Generalversammlung eine Vermietungskommission gewählt. Diese besteht aus vier im jeweiligen Areal der Genossenschaft wohnhaften oder arbeitenden Mitgliedern sowie einem vom Vorstand delegierten Vorstandsmitglied. Eine Vertretung der Geschäftsstelle ist zudem beratendes Mitglied ohne Stimmrecht. Eine Amtsdauer beträgt drei Jahre. Eine Wiederwahl ist möglich

Die Vermietungskommissionen definieren auf der Grundlage des Vermietungsreglements die Arealzielsetzungen zur Vermietung von Wohnräumen und der gewerbliche Quartiersversorgung. Sie hat keine operativen Kompetenzen.

Art. 38 Die Bewohner/innen- und/oder Gewerbetrieber/innenversammlung Die Bewohner/innen- und/oder Gewerbetrieber/innenversammlung dienen der Diskussion quartierinterner Themen und dem Austausch der Bewohnenden und Gewerbetrieber unter sich und mit dem Vorstand bzw. der Geschäftsstelle. Sie wird durch den Vorstand bzw. die Geschäftsstelle oder auf Antrag von mind. 10 Bewohnenden oder Gewerbetrieber einberufen. Sie kann mit Mehrheitsentscheid Anträge an die Geschäftsstelle oder den Vorstand richten. Das Beschlussprotokoll wird allen Bewohnenden und Gewerbetrieber zugänglich gemacht.

#### Art. 39 Hausversammlung

Hausversammlungen dienen der Selbstorganisation sowie Diskussionen von Themen die die Hausgemeinschaft betreffen. Sie findet mindestens jährlich statt. Sofern diese nicht selbstorganisiert einberufen wird übernimmt die Geschäftsstelle die Einladung und Organisation. Die Hausversammlung kann mit Mehrheitsentscheid Anträge an die Geschäftsstelle richten. Ein Beschlussprotokoll wird den Bewohnenden und der Geschäftsstelle zugänglich gemacht.

#### Art 40 Innovationsversammlung

<sup>1</sup> Die Innovationsversammlung wird vom Vorstand jährlich mindestens einmal einberufen. Sie steht allen Mitgliedern offen und hat folgende Aufgaben:

- a) Diskussion des Jahresprogramms zur Umsetzung des Innovations- und Forschungsauftrags gemäss Art. 3 Abs. 2h)
- b) Diskussion von gewonnenen Innovationserkenntnissen und Forschungsergebnissen
- c) Diskussion von Ideen neuer Forschungs- und Innovations- sowie neuer Bauprojekte
- d) Die Versammlung kann zu diesen Themen dem Vorstand Empfehlungen geben

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### Art. 41 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

Beschluss

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. Durchführung

#### Art. 42 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Vorkaufsrecht

<sup>2</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, übereignet. Liquidationsüberschuss

#### Art. 43 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

### **Bekanntmachungen**

#### Art. 44 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, per Email oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen

<sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

#### Art. 45 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 22. Juni 2019 ergänzt worden. Sie ersetzen die Statuten vom 14. Juni 2018.