



**Baugenossenschaft Schönau**

**Statuten**

# I. Firma und Sitz

## Artikel 1 Firma und Sitz

Unter der Firma «Baugenossenschaft Schönau» besteht auf gemeinnütziger Grundlage eine auf unbestimmte Dauer im Handelsregister eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Zürich 11 im Sinne von Art. 828 ff. OR. Firma

# II. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Artikel 2 Zweck

- 1) Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern, speziell Familien, preisgünstigen und gesunden Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Zweck
- 2) Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel
- a) Erwerb von Land und Baurechten.
  - b) Erstellung und Erwerb von zweckmässigen Ein- und Mehrfamilienhäusern die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
  - c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
  - d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
  - e) Vermietung und Verwaltung von Häusern und Wohnungen an Mitglieder auf der Basis der Kostenmiete.
- 3) Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral, sie ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Gemeinnützigkeit

## Artikel 3 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- 1) Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Ausrichtung

- |    |  |                               |
|----|--|-------------------------------|
| 2) | Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.   | Unterhalt                     |
| 3) | Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen. | Umbauten /<br>Ersatzneubauten |

**Artikel 4                      Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

- |    |  |                |
|----|--|----------------|
| 1) | Die Grundstücke und Bauten der Baugenossenschaft Schönau sind unverkäuflich.   | Verkaufsverbot |
| 2) | Die Bestimmungen dieses Artikels können nur gemäss der Regelung in Artikel 20, Abs. 4 abgeändert oder aufgehoben werden.   | Ausnahme       |
| 3) | Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich. |                |

**Artikel 5                      Grundsätze zur Vermietung**

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1) | Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch den Vorstand der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. | Vermietungs-<br>Reglement              |
| 2) | Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Abschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.                 | Mitgliedschaft / Kündi-<br>gungsschutz |

- 3) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach 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, 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, Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein. Mietzins
- 4) Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
- 5) 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, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Untervermietung
- 6) Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Vermietungsreglement. Belegung

### III. Mitgliedschaft; Erwerb, Verlust, Pflichten

#### Artikel 6 Erwerb der Mitgliedschaft

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1) Mitglied der Genossenschaft können natürliche Personen werden, welche die vorliegenden Statuten anerkennen und den Zweck der Genossenschaft fördern wollen und mindestens 10 Genossenschaftsanteile übernehmen (Mitgliedschaftsanteile). Diese müssen bei Antritt der Miete bezahlt sein. | Voraussetzung   |
| 2) Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.  |                 |
| 3) Die Zahl der Mitglieder darf nicht beschränkt werden.   |                 |
| 4) Die Aufnahme kann jederzeit stattfinden. Sie erfolgt durch den Vorstand aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung.  | Beitrittsgesuch |
| 5) Jedes Mitglied erhält einen Ausweis über die Mitgliedschaft.  | Ausweis         |
| 6) Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.   | Beschluss       |
| 7) Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 13 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate.  | Beginn          |

#### Artikel 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1) Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod.  | Gründe              |
| 2) Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten. | Rückzahlung Anteile |

## **Artikel 8                    Austritt**

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| 1) Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.  | Kündigung<br>Mietvertrag     |
| 2) Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und 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. Auf Wunsch kann der/die wegziehende Mieter/in Mitglied der Genossenschaft bleiben, sofern sie/er ein Anteilscheinkapital von mindestens Fr. 1000.– stehen lässt. | Kündigungsfrist<br>Zeitpunkt |
| 3) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.  |                              |

## **Artikel 9                    Ableben**

- |   |                            |
|---|----------------------------|
| 1) Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. eingetragenen Partners – 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- bzw.<br>Lebenspartner |
| 2) Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.  | Andere Personen            |

## **Artikel 10                  Ausschluss**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1) Er kann jederzeit durch den Vorstand erfolgen, wenn ein Mitglied den statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder den Interessen der Genossenschaft zuwiderhandelt.   | Zeitpunkt         |
| 2) Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Als Ausschlussgründe gelten insbesondere:<br>a) Verletzung der genossenschaftlichen Treuepflicht, Miss- | Mahnung<br>Gründe |

achtung 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.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist.
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- i) 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.

3) Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit des Rekurses an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem ausgeschlossenen Mitglied steht das Rekursrecht zuhanden der Generalversammlung innert 30 Tagen nach Erhalt des Vorstandsbeschlusses zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung und die erfolgte Kündigung des Mietvertrages wird durch die Erhebung des Rekurses nicht hinfällig, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Mitteilung  
Begründung  
Rekursrecht

aufschiebende  
Wirkung

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

5) Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

## **Artikel 11                    Eheschutz, Ehescheidung,    Ehetrennung**

1) Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in bzw. dem eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in bzw. dem eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 13 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

2) 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, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Ehescheidung

3) Die Belegungsvorschriften von Art. 5 bleiben vorbehalten.

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

Vermögens-  
rechtliche

## **Artikel 12                    Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Genossenschafter/innen sind verpflichtet:

1) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

Treuepflicht



- |   |                   |
|---|-------------------|
| 2) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.  | Befolgungspflicht |
| 3) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. | Teilnahmepflicht  |

## IV. Finanzielle Bestimmungen

### Artikel 13

### Genossenschaftsanteile

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Es werden Anteilscheine zum Nennwert von je Fr. 100.– ausgegeben. Diese müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.  | Genossenschafts-<br>Anteile |
| 2) Mieter/innen von Genossenschaftswohnungen sind zur Übernahme von soviel Anteilscheinen verpflichtet, als dies der Finanzierungsplan vorsieht (Wohnungsanteile). Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Der Vorstand kann für die Wohnungsanteile die Einzahlung in Raten bewilligen. | Wohnungsanteile             |
| 3) Der Vorstand ist berechtigt, auf ausstehendem Anteilscheinkapital einen marktgerechten Verzugszins zu verlangen.  | Verzugszins                 |
| 4) Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied mit Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweiskunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.   |                             |

### Artikel 14

### Verzinsung der Genossenschafts- anteile

- |   |           |
|---|-----------|
| 1) Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlichen und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden. | Grundsatz |
|---|-----------|

2) Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen. Er sollte immer tiefer als der durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz sein und darf in jedem Fall 5 % nicht übersteigen.

Zinssatz

3) 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.

### **Artikel 15                      Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

1) Die Anteilscheine dürfen nicht verpfändet werden. Erfolgt dies trotzdem, so lehnt die Genossenschaft jede Verpflichtung und Haftung ab.

Verpfändung

2) Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

### **Artikel 16                      Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

1) Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Grundsatz

2) Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 9 und 11 der Statuten vom/ von der Partner/in übernommen werden.

Ausnahmen

3) Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung.

Betrag / Fälligkeit

4) In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der

Vorzeitige Rückzahlung

Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| 5) Der Vorstand ist ermächtigt, bei ausserordentlichen Verhältnissen die Rückzahlung gekündigter Anteilscheine bis auf 3 Jahre hinauszuschieben. In diesem Falle haben die gekündigten Anteile für die ganze Dauer der Verlängerungsfrist Anrecht auf die gleiche Verzinsung wie die übrigen Anteilscheine. | Aufschiebende<br>Auszahlung |
| 6) Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.  | Verrechnung                 |

## V. Die Organe der Genossenschaft

### Artikel 17 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- 1) Die Generalversammlung
- 2) Der Vorstand
- 3) Die Revisionsstelle

## Generalversammlung

### Artikel 18 Einberufung und Leitung

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1) Die ordentliche Generalversammlung hat spätestens innert 6 Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres stattzufinden. Die Einladung ist den Mitgliedern unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände und Beilage des Jahresberichtes und der Jahresrechnung mindestens 10 Tage vorher zuzustellen und auch am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. | Ordentliche<br>Generalversammlung |
| 2) 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                           |

## **Artikel 19                      Stimmrecht**

- 1) Jeder Genossenschafter hat an der Generalversammlung nur eine Stimme. Bei Ausübung des Stimmrechts kann sich ein Genossenschafter durch ein handlungsfähiges Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Stimmrecht
  
- 2) Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

## **Artikel 20                      Beschlüsse und Wahlen**

- 1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
  
- 2) 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
  
- 3) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht von mindestens einem Drittel der anwesenden Mitglieder geheime Durchführung verlangt wird.
  
- 4) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 4, Art. 20 Abs. 4 und Art. 33 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. Statutenänderungen
  
- 5) Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst d) FusG bleiben vorbehalten.
  
- 6) Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Protokollführung

## Artikel 21

## Befugnisse

- 1) Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu: Befugnisse
- a) Abnahme der Jahresrechnung, des Jahresberichtes und Entlastung des Vorstandes.
  - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
  - c) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, des Vorstandes, der Revisionsstelle.
  - d) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken im Betrage von mehr als drei Millionen Franken pro Fall.
  - e) Beschlussfassung über die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
  - f) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
  - g) Genehmigung von Renovationsprojekten, sofern diese über zwei aufeinander folgende Jahre eine Mietzinserhöhung von mehr als 50% zur Folge hätten.
  - h) Statutenänderungen.
  - i) Erledigung von Rekursen.
  - j) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.
  - k) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
  - l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte Geschäfte, die bis zum 31. März des Kalenderjahres der Verwaltung schriftlich eingereicht worden sind, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.
  - m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- 2) An der Generalversammlung darf nur über die bekannt gegebenen Traktanden Beschluss gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Zur Stellungnahme von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung. Anträge auf  
Traktanden

## **Artikel 22                    Ausserordentliche     Generalversammlung**

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

Gründe

- 1) Wenn sie vom Vorstand oder der Revisionsstelle beschlossen wird.
- 2) Wenn sie vom zehnten Teil aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändige Unterzeichnung des Begehrens unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens 3 Mitgliedern verlangt werden.
- 3) Wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.

## **Der Vorstand**

### **Artikel 23                    Wahl und Wählbarkeit**

- 1) Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus 3 bis 7 Mitgliedern und wird auf die Dauer von 3 Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen.
- 2) Die Vorstandsmitglieder sind wieder wählbar. Frei werdende Vorstandssitze oder bereits durch den Vorstand nominierte Kandidaten sind mit der Einladung zur Generalversammlung den Genossenschafter/innen als Wahlvorschlag bekannt zu geben
- 3) Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre.
- 4) Der Vorstand konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidenten, der durch die Generalversammlung gewählt wird, selbst.
- 5) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen an-

Grundsatz / Amtsdauer

Wählbarkeit

wendbar sind, ist die Stadt Zürich berechtigt, ein Mitglied im Vorstand zu stellen.

## **Artikel 24                    Vorstandssitzungen**

- |   |                  |
|---|------------------|
| 1) Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.   | Einberufung      |
| 2) Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. | Beschlussfassung |
| 3) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.  | Protokoll        |

## **Artikel 25                    Aufgaben und Kompetenzdelegation**

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1) In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Geschäftsverkehr im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit sich bringt, soweit sie nicht anderen Organen vorbehalten sind.  | Aufgaben               |
| 2) Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 29) 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       |
| 3) Den Vorstandsmitgliedern und Angestellten der Genossenschaft ist es untersagt, Geschenke von Unternehmern und Lieferanten entgegenzunehmen, falls diese deren Unabhängigkeit beeinträchtigen.   |                        |
| 4) Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.   | Zeichnungsberechtigung |
| 5) Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissio-   | Kompetenzdelegation    |

nen 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.

- 6) Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Organisationsreglement

## **Artikel 26                    Entschädigung der Organe**

- 1) Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.

Entschädigung

- 2) Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

- 3) Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Tantiemen

- 4) Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

Auslagenersatz

- 5) Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## **Die Revisionsstelle**

### **Artikel 27                    Wahl und Konstituierung**

- 1) Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung auf die Dauer von 3 Jahren gewählt. Sie besteht aus 3 Mitgliedern, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen und konstituiert sich selber. Die Mitglieder sind wieder wählbar.

Mitglieder  
Amtsdauer

- 2) Als Revisionsstelle kann von der Generalversammlung auch eine Treuhandgesellschaft bezeichnet werden, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.



3) Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

## **Artikel 28                      Aufgaben**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1) Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Den Mitgliedern der Revisionsstelle ist jederzeit Einsicht in alle Akten, Bücher, Wertschriften usw. zu gewähren. Wenn sie es für nötig erachten, können sie auf Kosten der Genossenschaft Experten zuziehen.   | Aufgaben        |
| 2) 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 ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. | Prüfungsbericht |
| 3) Stellen sie Unregelmässigkeiten fest, so hat die Revisionsstelle von sich aus die erforderlichen Massnahmen zu treffen. In einem solchen Falle ist gleichzeitig der Vorstand zu verständigen.   | Meldepflicht    |
| 4) Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Art. 26. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.  |                 |

## **VI. Verwaltungsgrundsätze**

### **Artikel 29                      Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

- |   |           |
|---|-----------|
| 1) Die Verwaltung der Genossenschaft muss nach kaufmännischen Grundsätzen erfolgen.   | Grundsatz |
| 2) Solange die Stadt Zürich finanziell an der Genossenschaft beteiligt ist, gelten die von ihr für das Rechnungswesen der Baugenossenschaften erlassenen Vorschriften.  |           |
| 3) 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 Vorjahres- |           |

zahlen. Massgebend sind die Art. 662a – 663b OR sowie 663h – 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

### **Artikel 30                      Fonds und Verzinsung des Anteilkapitals**

- 1) Es sind folgend Fonds zu äufnen:

Einlagen

  - a) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist.
  - b) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist.
  - c) ein Reservefonds.
  - d) ein Heimfallfonds, soweit und im Masse als Bauverträge dies vorschreiben.
  
- 2) Die Höhe der an die Fonds zu leistenden Beträge wird durch die Subventionsvorschriften und Art. 860 OR festgelegt. Von der Generalversammlung kann zu besonderen Zwecken die Äufnung weiterer Fonds beschlossen werden.
  
- 3) Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.
  
- 4) Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 OR und Art. 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

weitere Fonds
  
- 5) Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.
  
- 6) Eine Verzinsung der Anteilscheine kommt erst in Frage, wenn die vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen erfüllt sind.

### **Artikel 31                      Haftung**

- 1) Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen (Art. 868 OR).

- 2) Die persönliche Haftbarkeit und die Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen. Nachschusspflicht

## VII. Auflösung und Fusion

### Artikel 32 Liquidation

- 1) Die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation oder Fusion kann nur in einer besonders hiefür einberufenen Generalversammlung beschlossen werden. Beschluss
- 2) Eine Auflösung kann nur durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn wenigstens die Hälfte sämtlicher Mitglieder anwesend ist. Präsenz
- 3) Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum
- 4) Ist eine erste Generalversammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von höchstens 4 Wochen eine zweite Generalversammlung einzuberufen.
- 5) In dieser kann die Auflösung beschlossen werden, wenn zwei Drittel der anwesenden Mitglieder dafür stimmen.
- 6) Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. Durchführung

### Artikel 33 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

- 1) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen 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
- 2) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung Überschuss

aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

## **VIII. Form der Bekanntmachung**

- 1) Mitteilungen an die Genossenschafter erfolgen schriftlich durch Briefe, Zirkulare und den gedruckten Jahresbericht, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt
- 2) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

## **IX. Übergangsbestimmungen**

Den bisherigen Genossenschaftern steht für jeden bisherigen Genossenschaftsanteil (Anteilskapital) à Fr. 100.–, Fr. 1'000.–, Fr. 1'200, Fr 1'400, Fr 1'600, Fr 1'800 und Fr. 2'000 ein entsprechendes Bezugsrecht von 1, 10, 12, 14, 16, 18 oder 20 neuen Genossenschaftsanteilen (Anteilskapital) à Fr. 100.– (Art. 13 Abs. 1) zu.

«Die vorliegenden Statuten wurden anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Januar 2007 einstimmig genehmigt.

Zürich, 1. Oktober 2007

Für die Verwaltung:  
Der Präsident:      Der Kassier:  
*H. Egli*              *B. Mörgeli*

