



**BAUGENOSSENSCHAFT HALDE ZÜRICH**  
STATUTEN

---

## LEITBILD DER BAUGENOSSENSCHAFT HALDE ZÜRICH

- Die bhz ist eine gemeinnützige Baugenossenschaft mit Sitz in Zürich, die preiswerten, gesunden Wohnraum in gepflegter Umgebung anbietet.
- Die bhz legt die Mietzinse nach dem Grundsatz der Kostenmiete fest.
- Die bhz unterstützt das nachbarschaftliche Zusammenleben durch Förderung der Genossenschaftsidee und Pflegen der Solidarität.
- Die Genossenschafter tragen für die bhz Mitverantwortung.
- Die bhz sorgt für einen angemessenen und regelmässigen Unterhalt sowie für die Anpassung einer langfristigen Erhaltung und Erneuerung ihrer Bausubstanz.
- Die Siedlungsstrukturen sollen für die Bewohner sozial ausgewogen und attraktiv sein.
- Der Vorstand und die Verwaltung treten freundlich und kompetent auf. In allen Belangen handeln und entscheiden sie zielbewusst und kooperativ.
- Die bhz betreibt eine offene und transparente Information.
- Durch ein in die Zukunft gerichtetes Denken und Handeln soll durch Wertzuwachs, Erstellen von Neu- oder Ersatzbauten, Optimierung bestehender Bausubstanz usw. – wenn immer möglich – das genossenschaftliche Wohnungsangebot erweitert werden.

Einstimmig genehmigt an der a.o. Generalversammlung vom 30. Oktober 2006.

Das Leitbild bildet keinen integrierenden Bestandteil der Statuten.

---

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. FIRMA UND SITZ</b>	<b>5</b>
Art. 1 Firma	5
Art. 2 Sitz	5
<b>2. ZWECK, MITTEL UND GRUNDSÄTZE</b>	<b>5</b>
Art. 3 Zweck und Mittel	5
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	6
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	7
Art. 6 Unverkäuflichkeit des Grundeigentums	7
<b>3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN</b>	<b>7</b>
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	7
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	8
Art. 9 Austritt	8
Art. 10 Tod	8
Art. 11 Ausschluss	9
Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung	10
Art. 13 Verpfändung und Übertragung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	10
<b>4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>Genossenschaftskapital</b>	
Art. 15 Genossenschaftsanteile	11
Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	12
<b>Weitere finanzielle Bestimmungen</b>	
Art. 18 Darlehenskasse	12
<b>Haftung</b>	
Art. 19 Haftung	12
<b>Rechnungswesen</b>	
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12
Art. 21 Reservefonds	13
Art. 22 Weitere Fonds	13
Art. 23 Entschädigung der Organe	14

---

**5. ORGANISATION** **14****Organe**

Art. 24 Überblick 14

**Generalversammlung**

Art. 25 Befugnisse 15

Art. 26 Einberufung und Leitung 15

Art. 27 Stimmrecht 16

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen 16

**Vorstand**

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit 17

Art. 30 Aufgaben 17

Art. 31 Kompetenzdelegation 18

Art. 32 Vorstandssitzungen 18

**Revisionsstelle**

Art. 33 Wahl und Konstituierung 18

Art. 34 Aufgaben 19

**Mietersammlung**

Art. 35 Mietersammlung 19

**6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN** **20****Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

Art. 36 Liquidation 20

Art. 37 Liquidationsüberschuss 20

Art. 38 Fusion 20

**Bekanntmachungen**

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan 21

Art. 40 Übergangsbestimmung 21

**Hinweis:** Mit den in den Statuten verwendeten Anreden wie «Präsident», «Genossenschafter», «Mieter» usw. werden sowohl weibliche wie auch männliche Mitglieder der Genossenschaft bezeichnet.

---

## 1. FIRMA UND SITZ

### Art. 1 Firma

Unter der Firma «Baugenossenschaft Halde Zürich» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige, politisch unabhängige und konfessionell neutrale 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

1) Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden Wohnraum zu günstigen Bedingungen zu vermitteln und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne der Eigenverantwortung und gegenseitiger Solidarität. Zweck

2) Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: Mittel

- a) Kauf und Verkauf von Grundeigentum und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von 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) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

3) Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Gemeinnützigkeit

4) Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie ist Mitglied des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW. Beteiligungen und Mitgliedschaft

---

#### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

- 1) Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber Vermietungsrichtlinien erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Vermietungsrichtlinien
- 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 Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/  
Kündigungsschutz
- 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 (Kostenmiete). 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, die 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 Belegungsvorschriften 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 in den Vermietungsrichtlinien. Untervermietung
- 6) Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Unterbelegung besteht grundsätzlich die Pflicht in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Die Einzelheiten regelt der Vorstand in den Vermietungsrichtlinien. Unterbelegung

---

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

- 1) Die Genossenschaft ist bestrebt beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb zu erreichen. Ausrichtung
- 2) Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung. Unterhalt
- 3) Bei grösseren Um-, Ersatz- und Neubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben rechtzeitig im voraus an und bietet den Betroffenen bei Bedarf nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Um-, Ersatz-,  
und Neubauten

## **Art. 6 Unverkäuflichkeit des Grundeigentums**

- 1) Das Grundeigentum der Genossenschaft ist grundsätzlich unveräusserlich. Grenzkorrekturen, verbunden mit entsprechenden Landab- und/oder Landumlegungen sind davon ausgenommen und fallen in die Kompetenz des Vorstandes. Grundsatz
- 2) Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Ausnahme
- 3) Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich. Besondere Objekte

## **3. MITGLIEDSCHAFT: ERWERB, VERLUST UND PFLICHTEN**

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

- 1) Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens sechs Mitgliedanteilscheine von Fr. 500.– übernimmt. Pro Wohnung können höchstens zwei Personen Mitglied der Genossenschaft werden. Die Aufnahmegebühr wird durch den Vorstand festgelegt und beträgt für natürliche Personen maximal Fr. 350.– und für juristische Personen maximal Fr. 600.– Voraussetzungen

---

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 ist unbeschränkt.

4) Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der Kandidat bereits Mieter oder Untermieter einer Genossenschaftswohnung ist.

Beitrittsgesuch/  
Vorstandsbeschluss

5) Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Mitgliedsanteilscheinen.

Beginn

6) Die Geschäftsstelle führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

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

1) Die Mitgliedschaft erlischt:

Gründe

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

2) Die Rückzahlung des Genossenschaftsanteils bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

Rückzahlung Anteile

#### **Art. 9 Austritt**

1) Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

Kündigung des  
Mietvertrages

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.

Kündigungsfrist/  
Zeitpunkt

3) Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Einschränkung

#### **Art. 10 Tod**

1) Stirbt ein Mitglied, das Mieter eines Mietobjektes der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene Partner bzw. Lebenspartner – soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und

Ehe- bzw.  
Lebenspartner



---

gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist.

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

### **Art. 11 Ausschluss**

1) 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 von zwei zumutbaren Umsiedlungsangeboten bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsrichtlinien.
- 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. 12 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.

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

3) 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 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Während der Berufung ist das ausgeschlossene Mitglied in der Ausübung seiner Mitgliedschaftsrechte eingestellt. Mitteilung/ Berufung/  
Ausschluss der auf-  
schiebenden 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.

---

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

1) Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehe- oder eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehe- resp. eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteilscheine (Art. 15 Abs. 3) 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 Ehepartner 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 Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteilscheine übernehmen.

Ehescheidung

3) Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

4) Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich des Genossenschaftsanteils richtet sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung des Genossenschaftsanteils erst erfolgt, nachdem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögensrechtliche Folgen

## **Art. 13 Verpfändung und Übertragung der Genossenschaftsanteile**

1) Jede Verpfändung und sonstige Belastung des Genossenschaftsanteils sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

Verpfändung/Belastung

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

Übertragung

## **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- c) Wenn immer möglich an genossenschaftlichen Aktivitäten, insbesondere der Generalversammlung, teilzunehmen.

Treue- und Befolgungspflicht

Teilnahme

---

## 4. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

### GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

- 1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile, bestehend aus Mitglied-, Wohnungs- und freiwilligen Anteilscheinen. Ein Anteilsschein lautet auf einen Nennwert von Fr. 500.–. Genossenschaftskapital
- 2) Mitgliedanteilscheine (vgl. Art. 7 Abs. 1) müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Mitgliedanteilscheine ausgeben. Mitgliedanteilscheine
- 3) Mitglieder, die Wohnraum der Genossenschaft mieten, müssen zu den Mitgliedanteilscheinen Wohnungsanteilscheine bis zum Maximalbetrag von Fr. 25 000.– übernehmen. Die Anzahl der zu zeichnenden Wohnungsanteilscheine wird durch den Vorstand festgelegt. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteilscheine Ratenzahlungen bewilligen. Einzelheiten regelt der Vorstand. Wohnungsanteilscheine
- 4) Die Mitglieder können zusätzlich freiwillige Anteilscheine bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 10 000.– pro Mitglied zeichnen. Freiwillige  
Anteilscheine
- 5) Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen eine kürzere Kündigungsfrist bewilligen. Kündigung
- 6) Für die Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jährlich einen Kapital- und Zinsausweis über die Höhe seiner Beteiligung. Ausweis
- 7) Die Verzinsung richtet sich nach Art. 16. Verzinsung

#### Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

- 1) Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich 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 Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen. Zinssatz

---

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

- 1) Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung des von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteils. Grundsatz
- 2) Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglied- und Wohnungsanteilscheinen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen werden. Ausnahmen
- 3) Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Die Auszahlung des Genossenschaftsanteils erfolgt in der Regel 30 Tage nach Vorliegen der Schlussabrechnung der Wohnungsabgabe. Betrag/Fälligkeit
- 4) Die Verzinsung kann indessen erst nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung erfolgen. Verzinsung
- 5) Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus dem Genossenschaftsanteil zu verrechnen. Verrechnung

## **WEITERE FINANZIELLE BESTIMMUNGEN**

### **Art. 18 Darlehenskasse**

- 1) Die Genossenschaft kann eine Darlehenskasse führen über welche sie Darlehen von Genossenschaftern aufnehmen kann. Grundsatz
- 2) Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Reglement
- 3) Über den Zeitpunkt der Inkraftsetzung entscheidet der Vorstand. Inkraftsetzung

## **HAFTUNG**

### **Art. 19 Haftung**

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

## **RECHNUNGSWESEN**

### **Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

- 1) Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermö-
- Grundsatz

---

gens- und Ertragslage der Genossenschaft beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a – 663b sowie 663h – 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

- 2) Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen: Anhang
- a) Der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
  - b) Die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Gebäudeversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
  - c) Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen.
  - d) Jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
  - e) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.
- 3) Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung
- 4) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

#### **Art. 21 Reservefonds**

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

#### **Art. 22 Weitere Fonds**

- 1) Es werden die folgenden weiteren Fonds gemäss den städtischen Richtlinien geäufnet:
- a) Ein Erneuerungsfonds. Erneuerungsfonds
  - b) Ein Amortisationskonto. Amortisationskonto  
Abweichungen sind nur mit Zustimmung der zuständigen städtischen Behörden zulässig.
  - c) Ein Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben. Heimfallsfonds
  - d) Ein Unterstützungsfonds, welcher durch Zuweisungen aus der laufenden Rechnung und zweckgebundenen Spenden geäufnet wird. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Unterstützungsfonds

---

2) Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

3) Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.

### **Art. 23 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 im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. Grundsätze

2) Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

3) Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

4) Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. Ausschluss von Tantiemen

5) Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand und Revisionsstelle, ist in der Rechnung auszuweisen.

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

## **5. ORGANISATION**

### **ORGANE**

#### **Art. 24 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.
- d) Die Mieterversammlung.

---

## GENERALVERSAMMLUNG

### Art. 25 Befugnisse

- 1) Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: Befugnisse
- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
  - b) Wahl und Abberufung des Präsidenten, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
  - c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
  - d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
  - e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
  - f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
  - g) Beschlussfassung über Verkauf von Grundeigentum (Art. 6 Abs. 2).
  - h) Beschlussfassung über Erwerb von Grundeigentum, dessen Erwerbspreis 10 % der Nettoanlagekosten des gesamten Liegenschaftenbestandes übersteigt.
  - i) Beschlussfassung über Bauprojekte deren Kosten 7,5 % der Nettoanlagekosten des gesamten Liegenschaftenbestandes übersteigen.
  - j) Beschlussfassung über Abbruch von Wohnhäusern und Erstellung von Ersatzneubauten deren Kosten 7,5 % der Nettoanlagekosten des gesamten Liegenschaftenbestandes übersteigen und dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer durch den Vorstand einberufenen Mieterversammlung mit Zweidrittelmehrheit abgelehnt worden ist.
  - k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
  - l) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).
  - m) Beschlussfassung über alle weiteren Geschäfte, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2) Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. l) müssen spätestens 90 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens vier Monate zum Voraus bekannt zu geben. Anträge auf Traktandierung

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

### Art. 26 Einberufung und Leitung

- 1) Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Ordentliche Generalversammlung

---

2) Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder ein Zehntel der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. Ausserordentliche Generalversammlung

3) Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung ist 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. Einberufung

4) Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen. Leitung

#### **Art. 27 Stimmrecht**

1) Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

2) Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder durch ein handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Kein Bevollmächtigter kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. Vertretung

3) Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

#### **Art. 28 Beschlüsse und Wahlen**

1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen und mindestens ein Zehntel der Mitglieder anwesend ist. Beschlussfähigkeit

2) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die Mehrheit der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung

3) 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

4) Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren: Quoren

a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.

b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 28 Abs. 4 und 36 der Statuten müssen



---

jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein.

c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

5) Die Art. 889 OR und 18 Abs.1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

6) Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Protokoll

## VORSTAND

### Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

1) Der Vorstand besteht aus sieben oder mehr Genossenschaftsmitgliedern, welche mehrheitlich Mieter sein sollen. Der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er bestimmt einen Protokollführer, der nicht Mitglied des Vorstandes sein muss. Grundsatz

2) Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

3) Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter als siebenzig Jahre ist. Wählbarkeit

4) Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

### Art. 30 Aufgaben

1) 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h), i) und j) fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung

2) Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) 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) Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

---

### **Art. 31 Kompetenzdelegation**

1) Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder, 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

2) Der Vorstand erlässt eine Geschäftsordnung, welche die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen von Vorstand, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt. Geschäftsordnung

### **Art. 32 Vorstandssitzungen**

1) Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, oder wenn ein Vorstandsmitglied die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangt. Einberufung

2) Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Beschlüsse über Landkäufe und -verkäufe sowie über Wohnbauten und die Erstellung von Neubauten, Sanierungen und Umbauten soweit der Vorstand hierfür zuständig ist, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln der Vorstandsmitglieder. Über alle übrigen Geschäfte beschliesst er mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung

3) 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

4) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen. Protokoll

## **REVISIONSSTELLE**

### **Art. 33 Wahl und Konstituierung**

1) Die Revisionsstelle besteht aus zwei bis drei fachkundigen natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer juristischen Person, d.h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist. Mitglieder

2) Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit

---

3) Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer

4) Die Revisionsstelle konstituiert sich selbst. Konstituierung

### **Art. 34 Aufgaben**

1) Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Prüfung

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

4) Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen. Meldepflicht

5) Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben. Pflicht zu Verschwiegenheit

## **MIETERVERSAMMLUNG**

### **Art. 35 Mieterversammlung**

1) Die Mieterversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren Siedlungen/ Etappen wohnhaften Mitglieder. Grundsatz

2) In die Kompetenz der Mieterversammlung fallen:  
a) Beschlussfassung gemäss Art. 25 Abs. 1 Buchst. j) der Statuten.  
b) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens. Befugnisse

3) Die Mieterversammlung findet je nach Bedürfnis statt. Sie wird vom Vorstand einberufen. Im übrigen gelten für die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung die Art. 26 – 28 der Statuten sinngemäss. Einberufung/Stimmrecht/Beschlussfassung

---

## 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION

#### Art. 36 Liquidation

- 1) Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss
- 2) Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. Durchführung

#### Art. 37 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 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. Liquidations-  
überschuss

#### Art. 38 Fusion

- 1) Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss
- 2) Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Durchführung

---

## BEKANNTMACHUNGEN

### Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

1) Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich durch Zirkular oder Aushang, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Interne Mitteilungen

2) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

### Art. 40 Übergangsbestimmung

Ein vor der Statutenrevision vom 1. Januar 2007 ausgegebener Genossenschaftsanteil zu Fr. 3 000.– entspricht dem Wert von sechs neuen Mitgliedanteilscheinen à Fr. 500.– zu Art. 7 Abs. 1

Die vorstehenden Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. Oktober 2006 angenommen worden und treten per 1. Januar 2007 in Kraft.

Der Präsident  
Willi Klose

Der Vizepräsident  
Fredy Miethlich