

Baugenossenschaft Halde Zürich

Statuten



Hinweise

Die revidierten Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 1. November 2022 angenommen worden und treten per 1. Januar 2023 in Kraft.

Der Präsident
Fredy Miethlich

Der Vizepräsident
Francesco Ferrara

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in den Statuten bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Ausdrücken die männliche Form verwendet. Damit sind durchwegs alle Menschen und Geschlechter gemeint. Die Verwendung des generischen Maskulin erfolgt ausschliesslich aus redaktionellen Gründen und enthält keinerlei Wertung.

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	7
Art. 1 Firma	7
Art. 2 Sitz	7
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	7
Art. 3 Zweck und Mittel	7
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	8
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	10
Art. 6 Unverkäuflichkeit des Grundeigentums	10
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	11
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	11
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	11
Art. 9 Austritt	12
Art. 10 Tod	12
Art. 11 Ausschluss	12
Art. 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung	14
Art. 13 Verpfändung und Übertragung der Genossenschaftsanteile	15
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	15
4. Finanzielle Bestimmungen	16
GENOSSENSCHAFTSKAPITAL	
Art. 15 Genossenschaftsanteile	16
Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	17
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	17
WEITERE FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	
Art. 18 Darlehenskasse	18
HAFTUNG	
Art. 19 Haftung	18
RECHNUNGSWESEN	
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	18
Art. 21 Gewinnreserven	19

Art. 22	Weitere Fonds	19
Art. 23	Entschädigung der Organe	20
5. Organisation		21
ORGANE		
Art. 24	Überblick	21
GENERALVERSAMMLUNG		
Art. 25	Befugnisse	21
Art. 26	Einberufung und Leitung	22
Art. 27	Stimmrecht	23
Art. 28	Beschlüsse und Wahlen	23
VORSTAND		
Art. 29	Wahl und Wählbarkeit	24
Art. 30	Aufgaben	25
Art. 31	Kompetenzdelegation	25
Art. 32	Vorstandssitzungen	26
REVISIONSSTELLE		
Art. 33	Wahl	26
Art. 34	Aufgaben	27
MIETERVERSAMMLUNG		
Art. 35	Mieterversammlung	27
6. Schlussbestimmungen		28
AUFLÖSUNG DURCH LIQUIDATION BZW. FUSION		
Art. 36	Liquidation	28
Art. 37	Liquidationsüberschuss	28
Art. 38	Fusion	29
BEKANNTMACHUNGEN		
Art. 39	Mitteilungen und Publikationsorgan	29
Art. 40	Übergangsbestimmung	29

Statuten

1. Firma und Sitz

Artikel 1 Firma

Unter der Firma «Baugenossenschaft Halde Zürich» (im Folgenden «Genossenschaft») besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige, politisch unabhängige und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. **Firma**

Artikel 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich. **Sitz**

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Artikel 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. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Tätigkeiten anbieten. **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.
- Gemeinnützigkeit** 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.
- Beteiligung und Mitgliedschaft** 4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied einer oder mehrerer Dach- oder Branchenorganisationen sein.

Artikel 4 Grundsätze zur Vermietung

- Vermietungsrichtlinien** 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.
- Mitgliedschaft** 2 Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
- Mietzins** 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 Ge-

setz 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.

- 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. Diese Zustimmung kann aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigert werden. 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. Die internetbasierte tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte ist unzulässig. Einzelheiten regelt der Vorstand in den Vermietungsrichtlinien. **Untervermietung**
- 6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zu einander stehen. Bei Unterbelegung besteht grundsätzlich die Pflicht in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Die Einzelheiten regelt der Vorstand in den Vermietungsrichtlinien. **Unterbelegung**

Artikel 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Ausrichtung | 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. |
| Unterhalt | 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. |
| Um-, Ersatz- und Neubauten | 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. |

Artikel 6 Unverkäuflichkeit des Grundeigentums

- | | | |
|--------------------------|---|---|
| Grundsatz | 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. |
| Ausnahme | 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. |
| Besondere Objekte | 3 | Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich. |

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Artikel 7 Erwerb der Mitgliedschaft

- | | |
|---|--|
| 1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens sechs Mitgliedanteile 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 Mitgliedanteile. | Beginn |
| 6 Die Geschäftsstelle führt ein Mitgliederregister. | Mitgliederregister |

Artikel 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- | | |
|---|----------------------------|
| 1 Die Mitgliedschaft erlischt:
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung. | Gründe |
| 2 Die Rückzahlung des Genossenschaftsanteils bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten. | Rückzahlung Anteile |

Artikel 9 Austritt

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| Kündigung des Mietvertrages | 1 | Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. |
| Kündigungsfrist/ Zeitpunkt | 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. |
| Einschränkung | 3 | Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. |

Artikel 10 Tod

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| Ehe- bzw. Lebenspartner | 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 gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist. |
| Andere Personen | 2 | Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. |

Artikel 11 Ausschluss

- | | | |
|---------------|---|---|
| Gründe | 1 | Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
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) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung von zwei Umsiedlungsangeboten.
 - 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 vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten erfolgt.
- 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

Mahnung

**Mitteilung/Berufung/
Ausschluss der auf-
schiebenden Wirkung**

der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der Ausschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

- 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 12 Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung

Eheschutz/ Ehetrennung

- 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- bzw. eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 3) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Ehescheidung

- 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 ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.
- 3 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

- 4 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich des Genossenschaftsanteils richten 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**

Artikel 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.
- 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.

**Verpfändung/
Belastung**

Übertragung

Artikel 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.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahme

4. Finanzielle Bestimmungen

GENOSSENSCHAFTSKAPITAL

Artikel 15 Genossenschaftsanteile

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Genossenschafts-
kapital | 1 | Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile, bestehend aus Mitglied-, Wohnungs- und freiwilligen Anteilen. Ein Anteil lautet auf einen Nennwert von Fr. 500.–. |
| Mitgliedanteile | 2 | Mitgliedanteile (vgl. Art. 7 Abs. 1) müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Mitgliedanteile ausgeben. |
| Wohnungsanteile | 3 | Mitglieder, die Wohnraum der Genossenschaft mieten, müssen zu den Mitgliedanteilen Wohnungsanteile übernehmen. Die Anzahl der zu zeichnenden Wohnungsanteile wird durch den Vorstand festgelegt, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Wohnräume abgestuft ist, allfälligen Fördervorschriften entsprechen sowie für die nachhaltige Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Wohnräume. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlungen bewilligen. Einzelheiten regelt der Vorstand. |
| Freiwillige Anteile | 4 | Die Mitglieder können zusätzlich freiwillige Anteile bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 10000.– pro Mitglied zeichnen. |
| Kündigung | 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. |
| Ausweis | 6 | Für die Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jährlich einen Kapital- und Zinsausweis über die Höhe seiner Beteiligung. |
| Verzinsung | 7 | Die Verzinsung richtet sich nach Art. 16. |

Artikel 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 landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen. | Zinssatz |

Artikel 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 Wohnungsanteilen, 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

Artikel 18 Darlehenskasse

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

HAFTUNG

Artikel 19 Haftung

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

RECHNUNGSWESEN

Artikel 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- | | |
|----------------------|--|
| Grundsatz | 1 Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. |
| Prüfung | 2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. |
| Geschäftsjahr | 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. |

Artikel 21 Gewinnreserven

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven. | Grundsatz |
| 2 | Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven. | Höhe der Einlage |
| 3 | Über die Beanspruchung der gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. | Beanspruchung |

Artikel 22 Weitere Fonds

- | | | |
|---|--|----------------------------|
| 1 | Es werden die folgenden weiteren Fonds gemäss den städtischen Richtlinien geäufnet: | |
| | a) Ein Erneuerungsfonds. | Erneuerungsfonds |
| | b) Ein Amortisationskonto.
Abweichungen sind nur mit Zustimmung der zuständigen städtischen Behörden zulässig. | Amortisationskonto |
| | c) Ein Heimfallsfonds, soweit und in dem Masse als Bauvertragsverträge 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. | |

Artikel 23 Entschädigung der Organe

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Grundsätze | 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. |
| | 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. |
| Ausschluss von
Tantiemen | 4 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. |
| | 5 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand und Revisionsstelle, ist in der Rechnung auszuweisen. |
| Auslagenersatz | 6 Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. |

5. Organisation

ORGANE

Artikel 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

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

GENERALVERSAMMLUNG

Artikel 25 Befugnisse

1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten (oder zweier Personen als Co-Präsidenten/innen), 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 Ausschussbeschlüsse 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 Liegenschaftsbestandes 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.

**Anträge auf
Traktandierung**

- 2 Anträge der Mitglieder auf Traktandieren 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.
- 3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.
- 4 Genossenschafterinnen und Genossenschafter können Kandidatinnen und Kandidaten für den Vorstand vorschlagen. Sie werden jeweils über eine Vakanz im Vorstand informiert.

Artikel 26 Einberufung und Leitung

**Ordentliche
Generalversammlung**

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

- | | | |
|---|---|---|
| 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 Geschäftsbericht (bestehend aus Jahresbericht und 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 |

Artikel 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 im gleichen Haushalt 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 |

Artikel 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 |

- Beschlussfassung** 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.
- Quoren** 4 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.
 - b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 28 Abs. 4 und 37 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.
- Protokoll** 6 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

VORSTAND

Artikel 29 Wahl und Wählbarkeit

- Grundsatz** 1 Der Vorstand besteht aus sieben oder mehr Genossenschaftsmitgliedern, welche mehrheitlich Mieter der Genossenschaft sein sollen. Der Präsident oder das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er bestimmt einen Protokollführer, der nicht Mitglied des Vorstandes sein muss.
- 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 fünfundsiebzig 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 |

Artikel 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 Geschäftsbericht stellt den Verlauf der wirtschaftlichen und finanziellen 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 |

Artikel 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 |
|---|---|------------------|

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

Artikel 32 Vorstandssitzungen

- Einberufung** 1 Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, oder wenn ein Vorstandsmitglied die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangt.
- Beschlussfassung** 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 Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.
- Zirkulationsbeschluss** 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.
- Protokoll** 4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

REVISIONSSTELLE

Artikel 33 Wahl

- Wählbarkeit und Amtsdauer** Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung, jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

Artikel 34 Aufgaben

- | | |
|--|------------------------|
| 1 Die Revisionsstelle führt eine ordentliche oder eingeschränkte Revision durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. | Prüfung |
| 2 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. | Prüfungsbericht |

MIETERVERSAMMLUNG

Artikel 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

Artikel 36 Liquidation

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

Artikel 37 Liquidationsüberschuss

- | | |
|-------------------------------------|---|
| Vorkaufsrecht | 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. |
| Liquidations-
überschuss | 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 einer gemeinnützigen Organisation mit derselben oder einer möglichst ähnlichen Zweckbestimmung wie die Genossenschaft (z.B. anderer gemeinnütziger Wohnbauträger) oder einem gemeinnützigen Dachverband übereignet. |

Artikel 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

Artikel 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, elektronisch, durch Zirkular oder Aushang, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. | Interne Mitteilungen |
| 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. | Publikationen |

Artikel 40 Übergangsbestimmung

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

