

Statuten

Mai 2017

Inhalt

2 I. Name, Sitz, Zweck und Mittel

- Art. 1 Name
- Art. 2 Sitz
- Art. 3 Zweck und Mittel

2 II. Allgemeine Grundsätze

- Art. 04 Gebäude und Wohnungen
- Art. 05 Beteiligungen

3 III. Mitgliedschaft

- Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft
- Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft
- Art. 8 Austritt
- Art. 9 Tod
- Art. 10 Ausschluss
- Art. 11 Erwerb und Übertragung von Anteilen

5 IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

- Art. 12 Genossenschaftsanteile
- Art. 13 Finanzierung der Genossenschaftsanteile
- Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile
- Art. 15 Haftung
- Art. 16 Depositenkasse

Fonds und Amortisationskonto

- Art. 17 Gewinnreserven
- Art. 18 Weitere Fonds
- Art. 19 Entschädigung der Organe
- Art. 20 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

Rechnungswesen

- Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

7 V. Organisation

- Art. 22 Organe

Generalversammlung

- Art. 23 Kompetenzen
- Art. 24 Einberufung und Leitung
- Art. 25 Stimmrecht und Vertretung
- Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

Vorstand

- Art. 27 Wahl
- Art. 28 Kompetenzen und Pflichten
- Art. 29 Kompetenzdelegation
- Art. 30 Vorstandssitzungen
- Art. 31 Unterschriftsberechtigung

Revisionsstelle

- Art. 32 Wahl
- Art. 33 Aufgaben

Siedlungskommissionen

- Art. 34 Sikos

12 VI. Vorschriften über die Vermietung und die Mietzinsgestaltung

Vermietung und Kündigung

- Art. 35 Vermietung
- Art. 36 Kündigung
- Art. 37 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft
- Art. 38 Mietzinsgestaltung

13 VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

- Art. 39 Auflösungsbeschluss
- Art. 40 Liquidation
- Art. 41 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich
- Art. 42 Liquidationsüberschuss
- Art. 43 Fusion
- Art. 44 Bekanntmachungen

I. Name, Sitz, Zweck und Mittel

Art. 1 Name

Unter der Firma «Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete, politisch unabhängige und konfessionell neutrale gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich

Art. 3 Zweck und Mittel

- 1 Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen.
- 2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch
 - a) Erwerb von Bauland 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 erneuert werden können;
 - e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
 - f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
 - g) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
 - h) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

II. Allgemeine Grundsätze

Art. 4 Gebäude und Wohnungen

- 1 Bei der Vermietung ist auf eine gute Zusammensetzung der Mieterschaft zu achten; eine soziale und kulturelle Ausgewogenheit ist anzustreben. Die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner soll in einem vernünftigen Verhältnis zur Wohnfläche stehen. Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selbst zu bewohnen, und zwar als Hauptwohnung am Ort ihres rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitzes.
- 2 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statistischen Bedingungen vermieten lassen. Vorbehalten sind sodann behördliche Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.
- 3 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, angemessene Aussenräume, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
- 4 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.

- 5 Bei grösseren Umbauten und bei Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben frühzeitig an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude oder von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

Art. 5 Beteiligungen

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

III. Mitgliedschaft

Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft kann von jeder handlungsfähigen natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die Mieterin oder Mieter einer Lokalität der Genossenschaft ist. Pro Wohnung bzw. Gewerbeeinheit kann nur eine Person Mitglied werden. Die Miete einer Genossenschaftswohnung setzt in der Regel den Beitritt des Mieters oder der Mieterin zur Genossenschaft voraus; es ist aber auch zulässig, dass an seiner bzw. ihrer Stelle der Lebenspartner oder die Lebenspartnerin der Genossenschaft beitrifft. Die Beitrittserklärung muss schriftlich erfolgen. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 2 Über die Aufnahme von Mitgliedern entscheidet der Vorstand endgültig. Er kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern. Die Aufnahmen werden im Protokoll über Mitgliederaufnahmen festgehalten.
- 3 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des Anteilkapitals. Vorbehalten bleibt Art. 12 Abs. 1.

Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt
 - bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
 - bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 20 und Art. 37 Abs. 5.

Art. 8 Austritt

- 1 Ist das Mitglied Mieter oder Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- 2 Die Kündigung des Mietvertrags gilt als Austritt auf den Kündigungstermin.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 9 Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung verbunden war, kann der Lebenspartner bzw. die Lebenspartnerin, der oder die im gleichen Haushalt lebt und nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, auf schriftliches Begehren hin in die Rechte und Pflichten der oder des Verstorbenen eintreten, wenn dies nicht vom Vorstand aus triftigen Gründen abgelehnt wird.

Art. 10 Ausschluss

- 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 von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
 - b) Missachtung der Wohnsitzpflicht gemäss Art. 4 Abs. 1;
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn diese vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt wird;
 - d) Scheidung oder Trennung, wenn der Ausschluss in Art. 37 vorgesehen ist;
 - e) Missachtung von Bestimmungen der Statuten;
 - f) Unterbelegung im Sinne von Art. 35 Abs. 3, wenn das Mitglied den Umzug in eine andere zumutbare Wohnung zweimal abgelehnt hat oder wenn es den Unterbelegungsbeitrag nicht bezahlt;
 - g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, dies jedoch erst nach Ablehnung von zwei Umsiedlungsangeboten;
 - h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d, 257f, 266g und 266h OR, oder anderer Verletzungen des Mietvertrags;
 - i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
- 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. 37 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 oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung; doch hat der bzw. die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine bzw. ihre Sicht darzulegen oder darlegen zu lassen.
- 4 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- 5 Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 11 Erwerb und Übertragung von Anteilen

- 1 Der Erwerber oder die Erwerberin von Anteilen wird nur dann Mitglied der Genossenschaft, wenn er oder sie nach den Bestimmungen von Art. 6 aufgenommen wird.
- 2 Jede Verpfändung oder sonstige Belastung von Anteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
- 3 Die Übertragung von Anteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

IV. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 12 Genossenschaftsanteile

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Diese Anteile lauten auf einen Nennwert von Fr. 100.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufheben; macht er von diesem Recht Gebrauch, beginnt die Mitgliedschaft mit der Einzahlung des vom Vorstand festgelegten Teilbetrags. Der nicht einbezahlte Betrag wird von der Genossenschaft nicht verzinst.
- 2 Der Vorstand kann die Übernahme mehrerer Genossenschaftsanteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.
- 3 Der Vorstand kann jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Wenn wertvermehrende Investitionen vorgenommen werden und als Folge davon das Anteilkapital auf weniger als 6% des Anlagewerts sinkt, ist die Ausgabe neuer Anteile obligatorisch. In solchen Fällen kann der Vorstand die Mitglieder, welche die von der Wertvermehrung betroffenen Wohnungen gemietet haben, zur Übernahme weiterer Anteile verpflichten; dies jedoch höchstens bis zu 10% der auf die betreffende Wohnung entfallenden Wertvermehrung.
- 4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Art. 13 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

- 1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
- 2 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Art. 14 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

- 1 Die Verzinsung der Genossenschaftsanteile erfolgt aus jenem Teil des Reinertrags, der nach Speisung des Erneuerungsfonds, des Amortisationskontos und des gesetzlichen Reservefonds verbleibt.
- 2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz. Die Verzinsung darf nicht höher sein als der vom Bundesamt für Wohnungswesen festgelegte Referenzzinssatz; sie darf auch den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz sowie allfällige in Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Limiten nicht überschreiten.
- 3 Die Anteile werden vom Tag der Einzahlung an bis zum Tag der Rückzahlung verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

Art. 15 Haftung

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur ihr Vermögen. Jede Nachschusspflicht oder persönliche Haftung des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

Art. 16 Depositenkasse

Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse, bei welcher die Einleger/innen Geld zinstragend anlegen können. Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Fonds und Amortisationskonto

Art. 17 Gewinnreserven

- 1 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und die freiwilligen Gewinnreserven.
- 2 Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 18 Weitere Fonds

- 1 Es werden die folgenden weiteren Fonds geöfnet:
 - a) für jede Siedlung ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens ein Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaft zuzuweisen ist; die Einlage ist auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abzustimmen;
 - b) ein Amortisationskonto (Wertberichtigung der Liegenschaft), dem spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug der Wohnungen zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 0.5% des gesamten Anlagewerts ohne Land gutzuschreiben ist;
 - c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse wie Baurechtsverträge dies vorschreiben.
- 2 Die Generalversammlung kann die Erhebung von Solidaritätsbeiträgen beschliessen. Diese Beiträge dürfen höchstens Fr. 10.– pro Wohnung und Monat ausmachen. Sie sind in den Solidaritätsfonds einzulegen. Die Verwendung der Fondsgelder ist in einem Reglement festzulegen, das von der Generalversammlung genehmigt werden muss.
- 3 Die Öffnung weiterer Fonds kann von der Generalversammlung im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschlossen werden.
- 4 Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet. Die Fondsrechnungen werden von der Revisionsstelle im Rahmen der Gesamtrechnung überprüft.

Art. 19 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 Gesamtbetrags der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.
- 2 Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
- 3 Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- 4 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaftsorgane ist ausgeschlossen.

Art. 20 Abfindung von ausscheidenden Mitgliedern

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen, mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht für Anteile, die nach Art. 9 und 37 vom Partner bzw. von der Partnerin übernommen werden.
- 3 Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fonds, höchstens aber zum Nennwert.
- 4 Der auszahlende Betrag wird drei Monate nach dem Ausscheiden fällig. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf drei Jahre hinauszuschieben. Macht er von diesem Recht Gebrauch, so wird auf den gekündigten Anteilen die gleiche Verzinsung wie auf den übrigen Anteilen gewährt
- 5 In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere dann, wenn der Betrag benötigt wird, um Anteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.
- 6 Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des ausgeschiedenen Mitglieds entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei welcher dieses eine Wohnung dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.
- 7 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen. Während der Mietzeit können jedoch keine Verrechnungen von Mietzinsrückständen oder anderen Schulden mit den Genossenschaftsanteilen vorgenommen werden.

Rechnungswesen

Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- 1 Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.
- 2 In einem Anhang zur Jahresrechnung sind die vom Gesetz verlangten Angaben aufzuführen sowie zusätzlich:
 - a) Angaben zu den sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften;
 - b) Angaben zu den Förderleistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden.
- 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 4 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zuunterbreiten.

V. Organisation

Art. 22 Organe

- 1 Die Organe der Genossenschaft sind:
 - a) die Generalversammlung;
 - b) der Vorstand;
 - c) die Revisionsstelle;
 - d) die Siedlungskommissionen.

Generalversammlung

Art. 23 Kompetenzen

- 1 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen
 - a) Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands;
 - b) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
 - c) Entlastung der Mitglieder des Vorstands;
 - d) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstands, der Präsidentin oder des Präsidenten und der Revisionsstelle;
 - e) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken sowie die Erstellung von Neubauten, deren Preis (Land und Baukosten) Fr. 25 Mio. überschreitet;
 - f) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
 - g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und über die Einräumung von Baurechten;
 - h) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstands;
 - i) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
 - j) Genehmigung des Reglements gemäss Art. 38 Abs. 3;
 - k) Beschlussfassung über die Auflösung oder die Fusion der Genossenschaft;
 - l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die ihr vom Vorstand unterbreitet werden;
 - m) Beschlussfassung über gemäss nachstehendem Abs. 2 von Mitgliedern eingereichte Anträge.

- 2 Anträge von Mitgliedern zu Geschäften, die durch Gesetz oder Statuten zur Beschlussfassung durch die Generalversammlung vorgesehen sind, müssen bis Ende Februar des laufenden Kalenderjahres dem Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren.
- 3 An der Generalversammlung darf nur über Traktanden abgestimmt werden, die in der Einladung aufgeführt sind, ausser über einen Antrag zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung.

Art. 24 Einberufung und Leitung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet jährlich spätestens sechs Monate nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes oder auf Verlangen von mindestens 10% der Mitglieder oder der Revisionsstelle einberufen. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.
- 3 Sowohl für ordentliche als auch für ausserordentliche Generalversammlungen erfolgt die Einberufung schriftlich durch den Vorstand, und zwar mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag und unter Angabe der Traktanden. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten muss gleichzeitig deren Wortlaut bekanntgegeben werden.
- 4 Bei ordentlichen Generalversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag den Mitgliedern zugestellt.
- 5 Die Generalversammlung wird vom Präsidenten/ von der Präsidentin oder von einem anderen Vorstandsmitglied geleitet. Wenn alle Vorstandsmitglieder in den Ausstand treten, wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten oder eine Tagespräsidentin.

Art. 25 Stimmrecht und Vertretung

- 1 An der Generalversammlung hat jedes Genossenschaftsmitglied eine Stimme. Es kann sich durch ein im gleichen Haushalt lebendes handlungsfähiges Familienmitglied, die Lebenspartnerin oder den Lebenspartner oder durch ein anderes Genossenschaftsmitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.
- 2 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 25 Beschlüsse und Wahlen

- 1 Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig, vorbehaltlich der in Abs. 6 genannten Ausnahmen.
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht von mindestens einem Drittel der anwesenden Stimmberechtigten geheime Durchführung verlangt wird.
- 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. Bei Stimmgleichheit entscheidet der oder die Vorsitzende durch Stichentscheid. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 4 Für die Auflösung oder die Fusion der Genossenschaft sowie für die Abänderung der Statuten bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- 5 Für den Verkauf von Grundstücken im Sinne von Art. 4 Abs. 2 ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Stimmberechtigten erforderlich. Dasselbe gilt für die Einräumung von selbständigen Bau-rechten.

- 6 Für die Änderung von Art. 4 Abs. 2, Art. 26 Abs. 5 und 6, Art. 41 und Art. 42 sind vier Fünftel der abgegebenen Stimmen erforderlich. Zusätzlich müssen an der Generalversammlung mindestens 20% aller Mitglieder anwesend oder vertreten sein. Ausgenommen von diesem Anwesenheitsquorum sind geringfügige Änderungen bei der Formulierung und/oder bei der Verschiebung innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- 7 Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.
- 8 Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt, das von der bzw. vom Vorsitzenden und von der Protokollführerin bzw. vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 27 Wahl

- 1 Der Vorstand besteht aus mindestens fünf und höchstens neun Mitgliedern. Die Mehrheit davon müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Die Präsidentin oder der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- 2 Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen in der Amtszeit gelten bis zu deren Ablauf.
- 3 Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
- 4 Solange aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, zusätzlich zur in Abs. 1 genannten Anzahl Vorstandsmitglieder ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

Art. 28 Kompetenzen und Pflichten

In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Genossenschaftszweck mit sich bringt und die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Art. 29 Kompetenzdelegation

- 1 Der Vorstand kann einzelne Zweige der Geschäftsführung ganz oder teilweise an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Geschäftsleitung) und/oder an einen oder mehrere Dritte, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführer), übertragen.
- 2 Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Kommissionsmitglieder brauchen nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein.
- 3 Wenn ein Geschäftsführer gewählt ist, nimmt dieser in der Regel an den Sitzungen des Vorstandes und der Kommissionen mit beratender Stimme teil.
- 4 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Kommissionen und Geschäftsführer festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Art. 30 Vorstandssitzungen

- 1 Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten oder von der Präsidentin einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Sitzung verlangen.
- 2 Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Die Beschlüsse werden mit Stimmenmehrheit gefasst. Bei Stimmengleichheit hat der oder die Vorsitzende den Stichentscheid. Beschlüsse über den Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.
- 3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Sitzung bzw. ins Protokoll über Mitgliederaufnahmen aufzunehmen.

- 4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstands ist ein Protokoll zu führen. Dieses ist vom/von der Vorsitzenden und vom Protokollführer bzw. von der Protokollführerin zu unterzeichnen.

Art. 31 Unterschriftsberechtigung

- 1 Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, dies jedoch mit der Einschränkung, dass nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- 2 Wenn ein Geschäftsführer gewählt ist, führt dieser Kollektivunterschrift mit einem unterschriftsberechtigten Vorstandsmitglied. Für eingehende Zahlungen quittiert er allein; ebenso ist er befugt, Mietverträge und die einschlägige Korrespondenz allein zu unterzeichnen.

- 3 Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
- 4 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.
- 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.

Revisionsstelle

Art. 32 Wahl

- 1 Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor, eine zugelassene Revisorin oder ein zugelassenes Revisionsunternehmen nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 272 c OR) zu wählen.
- 2 Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Art. 33 Aufgaben

- 1 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff OR durch. Die Aufgaben und die Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 2 Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

Siedlungskommissionen

Art. 34 Sikos

- 1 In den Wohnsiedlungen bestehen Siedlungskommissionen. Sie werden durch die Siedlungsversammlungen gewählt, welche mindestens einmal jährlich stattfinden. Es ist zulässig, dass zwei oder mehr Siedlungen eine einzige, gemeinsame Siedlungskommission wählen.
- 2 Die Aufgaben der Siedlungskommissionen, ihre Mitgliederzahl und weitere Einzelheiten werden durch ein Reglement bestimmt, welches vom Vorstand erlassen wird.
- 3 Zur Beratung wichtiger Geschäfte kann der Vorstand eine Versammlung der Siedlungskommissionen einberufen. Eine solche Versammlung muss jeweils zur Vorberatung der Geschäfte der Generalversammlung einberufen werden.

VI. Vorschriften über die Vermietung und die Mietzinsgestaltung

Vermietung und Kündigung

Art. 35 Vermietung

- 1 Die Vermietung der Wohnungen und der sonstigen Räume obliegt dem Vorstand. Dieser sorgt dafür, dass die Mieterschaft über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauhilfe informiert wird und sich zu deren Einhaltung verpflichtet.
- 2 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Dieser kann die Zustimmung 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 ein Mitglied nicht eindeutig darlegen kann, dass es die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen wird. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch dann ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

- 3 Wenn der Fall eintritt, dass die Anzahl der Zimmer um mehr als zwei grösser ist als die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner, gilt die Wohnung als unterbelegt (sogenannte «halbe» Zimmer werden nicht mitgezählt). Die Mitglieder sind verpflichtet, dies der Genossenschaft umgehend zu melden. Diese hat ihnen so rasch wie möglich eine kleinere Wohnung anzubieten. Werden zwei zumutbare Umzugsangebote abgelehnt, ist die Wohnung auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen. Bis zum Zeitpunkt, in welchem ein Umzug in eine kleinere Wohnung oder ein Wegzug aus der Genossenschaft stattfindet, ist zusätzlich zum vertraglichen Mietzins ein Unterbelegungsbeitrag zu entrichten. Dieser beträgt pro Zimmer, das über die zulässige Anzahl hinausgeht, Fr. 250.– pro Monat. Bei der Geltendmachung dieses Zuschlags hat die Genossenschaft die gleichen Fristen und Termine zu beachten, wie sie für eine Kündigung gelten. In besonderen Fällen kann der Vorstand eine Fortsetzung der Unterbelegung oder deren Eintreten gleich bei Beginn der Mietzeit bewilligen. An der Pflicht des Mitglieds zur Entrichtung des Unterbelegungsbeitrags ändert eine solche Bewilligung jedoch nichts. Alle Unterbelegungsbeiträge sind in den Solidaritätsfonds (Art. 18 Abs. 2) einzulegen.

Art. 36 Kündigung

Die Kündigung von Mietverträgen mit Mitgliedern richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

Art. 37 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

- 1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner/ der Ehepartnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner/die andere Ehepartnerin übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Pflichtanteile (Art. 12 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das bisherige Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen, wenn er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- 2 Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem eingetragenen Partner/ der eingetragenen Partnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen eingetragenen Partner/ die andere eingetragene Partnerin übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Pflichtanteile (Art. 12 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das bisherige Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen, wenn er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
- 3 Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner/der Ehepartnerin bzw. dem eingetragenen Partner/der eingetragenen Partnerin des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, dieses aus der Genossenschaft ausschliessen. Der Ehepartner/die Ehepartnerin bzw. der eingetragene Partner/die eingetragene Partnerin, auf den oder die die Wohnung übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Pflichtanteile übernehmen.

4 Die Belegungsvorschriften gemäss Art. 35 Abs. 3 bleiben vorbehalten.

5 Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. nach der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem die in der Wohnung verbleibende Person der Genossenschaft einen entsprechenden Betrag überwiesen hat.

Art. 38 Mietzinsgestaltung

- 1 Solange aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen die Wohnbauförderungsvorschriften der Stadt Zürich anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach diesen Vorschriften.
- 2 Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, 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.
- 3 Der Vorstand ist jedoch berechtigt, einen angemessenen Mietzinsausgleich vorzunehmen. Die Einzelheiten regelt ein Reglement, das von der Generalversammlung genehmigt werden muss.
- 4 Eine generelle Neubewertung sämtlicher Mietobjekte einer Liegenschaft, einer Siedlung oder der ganzen Genossenschaft während laufenden Mietverhältnissen ist zulässig, sofern sie nach einem Bewertungsmodell erfolgt, das der Lage, Fläche und Ausgestaltung dieser Objekte angemessen Rechnung trägt.

VII. Schlussbestimmungen

Auflösung und Liquidation

Art. 39 Auflösungsbeschluss

- 1 Die Auflösung der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer eigens zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert eine Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Art. 40 Liquidation

Die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten wird vom Vorstand besorgt, falls nicht von der Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 41 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich

Solange aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften anwendbar sind, sind bei einer Liquidation der Genossenschaft die betreffenden Bauten auf deren Verlangen der Stadt Zürich zu übertragen, und zwar zum bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

Art. 42 Liquidationsüberschuss

Solange aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft ein nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibendes Vermögen der Stadt Zürich für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt. Sollte dies nicht möglich sein, wird es der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet.

Art. 43 Fusion

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

Art. 44 Bekanntmachungen

- 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder gehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.
- 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
- 3 Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 11. Mai 2017 angenommen worden; sie ersetzen jene vom 24. Mai 2007 samt seitherigen Nachträgen.