

# Statuten

der

**Baugenossenschaft mehr als wohnen**

## Inhaltsverzeichnis

Präambel .....	3
1. Firma und Sitz .....	3
2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....	3
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....	5
4. Finanzielle Bestimmungen.....	7
Genossenschaftskapital .....	7
Haftung .....	8
Rechnungswesen .....	8
5. Organisation .....	9
Generalversammlung .....	10
Vorstand .....	12
Revisionsstelle .....	13
Kommissionen und Versammlungen .....	13
6. Schlussbestimmungen .....	15
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion .....	15
Bekanntmachungen .....	16

## Präambel

Die Baugenossenschaft mehr als wohnen wurde im Jahr 2007 im Rahmen des Jubiläums "100 Jahre gemeinnütziger Wohnungsbau, 100 Jahre mehr als wohnen" vom Verband wohnbaugenossenschaften schweiz, Regionalverband Zürich und zahlreichen gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen gegründet mit dem Ziel, ein innovatives und zukunftsweisendes Wohnbauprojekt zu realisieren und dem gemeinnützigen Wohnungsbau Impulse zur Weiterentwicklung zu bieten.

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

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

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das genossenschaftliche Zusammenleben und ist bestrebt, Innovationen für gemeinnützige Wohnbauträgerinnen zu entwickeln. Die Genossenschaft setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung gemäss den Grundsätzen und Massstäben von «Netto-Null-Zielen» ein.

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

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

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

### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

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

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

<sup>3</sup> Solange die Wohnbauförderungsvorschriften von Kanton und Gemeinden aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, der Baurechtszins, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

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

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

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Nutzenden sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Bei Neuvermietungen darf die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden nur um eins überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnenden vorübergehend um zwei überschreiten. Damit tritt eine Unterbelegung ein. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch die Zimmerzahl plus eins) in den Solidaritätsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

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

Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude orientiert sich die Genossenschaft an den Grundsätzen und Massstäben von «Netto-Null-Zielen».

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

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

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

#### **Art. 7 Areale**

Als Areale gelten in sich geschlossene Überbauungen der Genossenschaft mit mehreren Liegenschaften. Der Vorstand kann diesen Einzelliegenschaften im Umkreis der Areale zuordnen.

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

#### Art. 8 Erwerb der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welche mindestens zwei Genossenschaftsanteile gemäss Art. 15 übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Juristische Personen müssen für die Mitgliedschaft mindestens 10 Genossenschaftsanteile übernehmen, wobei gemeinnützige Wohnbauträgerinnen als Trägermitglieder gelten. Alle volljährigen Bewohnenden, die dauernd in den Räumlichkeiten der Genossenschaft wohnen, sowie alle Mietende von Arbeits- oder Gewerberäumen, sind verpflichtet, die Mitgliedschaft zu erwerben. Ausgenommen davon sind Untermietende von sozialen Institutionen.

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

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand kann ein Gesuch ohne Begründung ablehnen. Ein Rekurs gegen den Vorstandsbeschluss ist nicht möglich.

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

#### Art. 9 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

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

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

#### Art. 10 Austritt

<sup>1</sup> Hat das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft gemietet, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

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

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

#### Art. 11 Ausschluss

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

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstands- sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- b) Missachtung der Pflicht für natürliche Personen, selbst in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben bzw. in den gemieteten Räumen zu arbeiten.
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebots bei Unterbelegung.
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete, die Unterbelegungs- und die Areal- und Solidaritätsfondsbeiträge.

- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrunds, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrags.
- g) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
- h) Missachtung der Bestimmungen oder Vereinbarungen mit der öffentlichen Hand im Rahmen von Mobilitätskonzepten und Nachhaltigkeitsstrategien.

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Massgeblich für die nachfolgenden Regelungen sind Ehe oder eingetragene Partnerschaft.

<sup>2</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Nutzung der Wohnung einer Person der Ehe oder eingetragenen Partnerschaft zu, überträgt der Vorstand mit dem Einverständnis beider Parteien den Mietvertrag auf die in der Wohnung verbleibende Person.

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

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

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

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

<sup>1</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren,
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben,
- c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

<sup>2</sup> Mitglieder mit einem Wohnungsmietvertrag sind zudem verpflichtet:

- a) Umweltbewusst und ressourcenschonend zu wohnen und mit den im Vermietungsreglement geregelten Ausnahmen auf ein eigenes Auto zu verzichten.
- b) Der Geschäftsstelle auf Anfrage die gesamten Einkommen- und Vermögensverhältnisse sämtlicher im gleichen Haushalt lebenden Personen mitzuteilen. Im Unterlassungsfall ist die Geschäftsstelle ermächtigt, die notwendigen Angaben beim Steueramt direkt einzufordern.

<sup>3</sup> Alle Mitglieder mit einem Mietvertrag sind weiter verpflichtet:

- a) Der Geschäftsstelle die Verbrauchsdaten (Elektrizität etc.) der gemieteten Räumlichkeiten alljährlich mitzuteilen. Im Unterlassungsfall ist die Geschäftsstelle ermächtigt, die notwendigen Daten direkt bei den entsprechenden Leistungserbringenden einzufordern.
- b) Den von der Generalversammlung festgelegten Beitrag in den Solidaritätsfonds sowie den von der Arealversammlung festgelegten Beitrag in den jeweiligen Arealfonds zu bezahlen.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftsanteile

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

<sup>2</sup> Mitglieder, die Wohn-, Arbeits- oder Gewerberäume der Genossenschaft mieten, müssen weitere Genossenschaftsanteile (Mietanteile) übernehmen, wobei der zu übernehmende Betrag maximal 6 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten betragen darf.

<sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Mietanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden.

<sup>4</sup> Mitglieder können zudem freiwillig ein höheres Anteilkapital zeichnen, als reglementarisch vorgeschrieben ist.

<sup>5</sup> In Härtefällen und soweit das Anteilkapital nicht durch Dritte einbezahlt werden kann, kann die Solidaritätskommission subsidiär das Anteilkapital einer Mietpartei durch bestehendes freiwilliges Anteilkapital decken oder Ratenzahlungen sistieren.

<sup>6</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

<sup>7</sup> Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement Anteilkapital.

#### Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

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

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

#### Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

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

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

<sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils ab Zahlungseingang bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

### **Art. 18 Depositenkasse**

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

### **Art. 19 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. bei Todesfall deren erbberechtigte Personen haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen bzw. den Erblasenden einbezahlten Genossenschaftsanteile.

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Mietanteilen, die nach Art. 12 der Statuten von einer anderen Partei übernommen wurden. Ebenso keinen Rückzahlungsanspruch gibt es bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Diese werden nach Ausscheiden des Mitglieds entweder einer Wohnbaugenossenschaft überwiesen, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder der Vorsorgeeinrichtung zurückerstattet. Bei Erreichen des Rentenalters hat dies an das Mitglied selbst zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

<sup>4</sup> Bei Kündigung des Mietverhältnisses werden die Mietanteile des Anteilkapitals in der Regel 30 Tage nach der Abnahme der gemieteten Räumlichkeiten ausbezahlt, ausser es bestehen Forderungen seitens der Genossenschaft. Der Mietanteil kann bis zur Begleichung der Forderungen zurückgehalten werden. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand weiter berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **Haftung**

### **Art. 20 Haftung**

Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.

## **Rechnungswesen**

### **Art. 21 Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie Vorschriften der Wohnbauförderung zum Rechnungswesen.

### **Art. 22 Reservefonds**

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient nach der Verzinsung des Anteilkapitals in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.



## **Art. 23 Weitere Fonds**

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

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist.
- b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften der Stadt Zürich zulässige Betrag gutzuschreiben ist.
- c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse Baurechtsverträge dies vorschreiben.
- d) ein Solidaritätsfonds, welcher durch einen von der Generalversammlung festgesetzte einkommensabhängige Genossenschaftsbeitrag (Solidaritätsbeitrag) der Mitglieder, durch Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6, sowie durch Spenden und durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geöfnet wird.
- e) ein Arealfonds pro Areal, welcher durch den von der jeweiligen Arealversammlung festgelegten einkommensabhängigen Genossenschaftsbeitrag der Mitglieder geöfnet wird und welcher der Umsetzung der Aufgaben der lokalen Allmendkommission dient.

<sup>2</sup> Die Genossenschaftsbeiträge gemäss d) und e) werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu öfnen und entsprechende Reglemente zu erlassen.

## **Art. 24 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstands sowie von Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet.

<sup>2</sup> Der Vorstand legt seine Entschädigung gemäss dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich sowie diejenige von Ausschüssen, Kommissionen und Arbeitsgruppen fest.

<sup>3</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

<sup>4</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen der Organe der Genossenschaft, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle, Allmendkommission, Solidaritätskommission sowie weitere Organe, ist in der Jahresrechnung auszuweisen.

<sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

# **5. Organisation**

## **Art. 25 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle
- d) Die Solidaritätskommission
- e) Arealversammlungen
- f) Allmendkommissionen
- g) Hausversammlungen
- h) Die Innovationsversammlung

## Generalversammlung

### Art 26 Befugnisse

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

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten
- b) Wahl und Abberufung des Präsidiums oder eines Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, sofern diese nicht durch die Stadt Zürich delegiert sind, der Revisionsstelle, der Solidaritätskommission sowie allfälliger weiterer, der Generalversammlung unterstellten Kommissionen
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und der Geschäftsführung
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken und Häusern und die Einräumung von Baurechten
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken, und/oder sowie die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kaufwert 3% des Anlagewertes (ohne Abschreibungen) übersteigen, dabei beachtet der Vorstand besonderes den Schutz des Eigenkapitals.
- i) Genehmigung der Fondsreglemente
- j) Beschlussfassung über die Höhe des zu entrichtenden Genossenschaftsbeitrags in den Solidaritätsfonds gemäss Art. 23 Abs. 1 d)
- k) Beschlussfassung über Beschlüsse von Arealversammlungen, gegen die der Vorstand ein Veto gemäss Art. 37 Abs. 7 eingereicht hat
- l) Beschluss über das Vermietungsreglement
- m) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft
- n) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 26 Abs. 2)
- o) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes (gemäss Buchstabe n) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Das Protokoll liegt 90 Tage nach der Versammlung vor.

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

### Art. 27 Einberufung und Leitung

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

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die mit der Liquidation Beauftragten dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

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

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstands ein Tagespräsidium wählen.

<sup>5</sup> Die Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden, dies wenn unter äusseren Umständen (Infektionskrankheiten; Epidemien, Pandemien, etc.) keine physische Tagung stattfinden kann.

<sup>6</sup> Der Vorstand regelt die Verwendung elektronischer Mittel. Er stellt sicher, dass

- die Identität der Teilnehmenden feststeht
- die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden
- Teilnehmende Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen können
- das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

<sup>7</sup> Treten während der Generalversammlung technische Probleme auf, so dass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie wiederholt werden. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

#### **Art. 28 Stimmrecht**

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

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein weiteres Mitglied vertreten.

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

#### **Art. 29 Beschlüsse und Wahlen**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.

<sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

<sup>4</sup> Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 29 Abs. 4 und Art. 42 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20 % aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Für die Abänderung von Art. 3 sowie Art. 30 Abs. 3 müssen ebenfalls vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen, jedoch ohne ein Quorum der Vertretung der Mitglieder. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

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

<sup>5</sup>Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

## **Vorstand**

### **Art. 30 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup>Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Personen (inklusive städtischer Vertretung). Der Vorstand soll über die zur Führung der Genossenschaft notwendigen Fachkompetenzen verfügen. Zudem müssen darin Mitglieder aus allen fertig gestellten Arealen vertreten sein. Ein Mitglied vertritt die Trägermitglieder (siehe Art. 8 Abs. 1). Das (Co-)Präsidium wird von der Generalversammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Bei der Besetzung des Vorstandes ist auf eine angemessene Diversität zu achten.

<sup>2</sup>Nicht in den Vorstand wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

<sup>3</sup>Die Mitglieder des Vorstands werden für drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine Person in den Vorstand abzuordnen.

### **Art. 31 Aufgaben**

<sup>1</sup>Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.

<sup>2</sup>Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

<sup>3</sup>Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

### **Art. 32 Kompetenzdelegation**

<sup>1</sup>Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc eingesetzte 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.

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

### **Art. 33 Vorstandssitzungen**

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

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

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

## Revisionsstelle

### Art. 34 Wahl und Konstituierung

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

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

### Art. 35 Aufgaben

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

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

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

## Kommissionen und Versammlungen

### Art. 36 Die Solidaritätskommission

<sup>1</sup> Die Solidaritätskommission besteht aus drei bis fünf von der Generalversammlung gewählten unabhängigen Fachpersonen, die in keinem Mietverhältnis mit der Genossenschaft stehen, sowie einer nicht stimmberechtigten Vertretung der Geschäftsstelle. Mitglieder von Vorstand und anderen Kommissionen können keinen Einsitz nehmen. Die Amtszeit beträgt 3 Jahre. Eine Wiederwahl ist möglich.

<sup>2</sup> Die Kommission ist subsidiär für die finanzielle Solidarität gegenüber in Not geratenen Bewohnenden und Mietenden von Gewerberäumen zuständig und spricht finanzielle Beiträge aus dem Solidaritätsfonds. Sie kann über Vergünstigungen der Wohnungen entscheiden, bei welchen die öffentliche Wohnbauförderung nicht greift. Sie kann in Härtefällen Teile des Anteilkapitals (Mietanteile) durch freiwilliges Anteilkapital decken, sofern in der Genossenschaft genügend Freiwilligenanteile gezeichnet sind. In Härtefällen kann sie über Ausnahmen der Unterbelegung beschliessen und Unterbelegungsbeiträge erlassen.

### Art 37 Arealversammlungen

<sup>1</sup> Eine ordentliche Arealversammlung findet jährlich statt. Sie wird von der Leitung der Arealversammlung über die Geschäftsstelle 12 Wochen vorher angekündigt. Traktandenwünsche und Anträge sind 6 Wochen vorher einzureichen. Die Einladung mit sämtlichen Unterlagen erfolgt mindestens 3 Wochen vor der Versammlung. Der Vorstand ist dazu einzuladen.

<sup>2</sup> Ausserordentliche Arealversammlungen können auf Begehren des Vorstands, der Allmendkommission oder anderer von der Arealversammlung eingesetzten Kommissionen sowie von mindestens 10 im Areal wohnenden oder arbeitenden Mitgliedern einberufen werden. Sie wird mindestens 8 Wochen vorher angekündigt. Anträge und Traktanden können bis 4 Wochen vor der Versammlung eingegeben werden. Die Einladung hat mindestens 2 Wochen vor der Versammlung zu erfolgen.

<sup>3</sup> Mitglieder, welche auf dem Areal wohnhaft sind oder einen Gewerbe-/Arbeitsraum gemietet haben sowie Vorstand und Geschäftsstelle haben ein Antragsrecht.

<sup>4</sup> Die Arealversammlung wählt für die Dauer von drei Jahren eine Leitung der Arealversammlung sowie deren Stellvertretung. Mitarbeitende der Genossenschaft sind nicht wählbar. Der Vorsitz ist ausschliesslich für die ordnungsgemässe Durchführung, Leitung und Sicherstellung der Protokollierung der Versammlung zuständig.

<sup>5</sup> Der Arealversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Wahl der Leitung der Arealversammlung
- b) Einsetzung von nicht statutarisch geregelten Kommissionen sowie Arbeitsgruppen
- c) Genehmigung der Reglemente der Allmendkommission sowie weiterer Kommissionen des Areals, ihre Aufgaben und Kompetenzen betreffend
- d) Wahl und Abberufung der Mitglieder aller Kommissionen des Areals
- e) Festlegung der Höhe der monatlichen Genossenschaftsbeiträge in den Arealfonds auf Antrag der Allmendkommission
- f) Abnahme des jährlichen Berichts der lokalen Kommissionen
- g) Beschluss über Anträge an die Geschäftsstelle, den Vorstand sowie die Generalversammlung
- h) Beschluss über von der Allmendkommission abgelehnte Anträge von Quartiergruppen
- i) Stellungnahme zu konzeptuellen Veränderungen bezüglich Nutzung und Gestaltung des Aussenraums
- j) Stellungnahme zu baulichen Massnahmen, die eine Mietzinserhöhung zur Folge haben
- k) Diskussion von Fragen des Zusammenlebens und der Gemeinschaft im Areal, wobei allfällige Entscheidungen nicht in die Kompetenz anderer Organe fallen dürfen.

<sup>6</sup> Abstimmungen und Wahlen finden analog den Regelungen der Generalversammlung statt.

<sup>7</sup> Zu Beschlüssen der Arealversammlung kann der Vorstand ein Veto einreichen. In diesem Fall ist das Geschäft der nächsten Generalversammlung zum Entscheid vorzulegen.

<sup>8</sup> 10 im Areal wohnende oder arbeitende Mitglieder können zudem jederzeit mit einer Ankündigungsfrist von mindestens 2 Wochen selbstorganisiert Versammlungen zur Diskussion von arealspezifischen oder genossenschaftlichen Themen einberufen und dafür Räumlichkeiten der Genossenschaft nutzen. In Konfliktfällen sind dazu alle Beteiligten einzuladen.

### **Art. 38 Allmendkommissionen**

<sup>1</sup> Pro Areal besteht eine Allmendkommission. Diese setzt sich aus 3 bis 7 im Areal wohnhaften oder arbeitenden Mitgliedern sowie einer nicht stimmberechtigten Vertretung der Geschäftsstelle zusammen. Vorstandsmitglieder können keinen Einsitz nehmen. Die genaue Zahl der Mitglieder wird im jeweiligen Reglement der Kommission festgelegt.

<sup>2</sup> Die Allmendkommission unterstützt Aktivitäten von Quartiergruppen, Bewohnenden und Mietenden von Arbeits- oder Gewerberäumen, die den Nachhaltigkeitszielen der Genossenschaft und der Gemeinschaft dienen. Dies insbesondere durch Zuwendung von Mitteln aus dem jeweiligen Arealfonds sowie der Zuteilung von Allmendräumen und Betriebsmitteln. Sie kann Ausschüsse oder Arbeitsgruppen für die Bearbeitung von arealspezifischen Themen einsetzen. Durch ihre Arbeit fördert sie das genossenschaftliche Bewusstsein.

<sup>3</sup> Die dazu notwendigen finanziellen Mittel stehen ihr aus dem Arealfonds zur Verfügung. Einzelheiten regelt ein Reglement, welches von der Arealversammlung verabschiedet wird.

### **Art. 39 Hausversammlungen**

Hausversammlungen dienen der Selbstorganisation sowie Diskussionen von Themen, welche die Hausgemeinschaft betreffen. Sie finden mindestens jährlich pro Haus statt. Sofern diese Hausversammlung nicht selbstorganisiert einberufen wird, übernimmt die Geschäftsstelle die Einladung und Organisation. Die Hausversammlung kann mit Mehrheitsentscheid Anträge an die Geschäftsstelle oder den Vorstand richten. Abstimmungen über Anträge müssen protokolliert sein.

### **Art. 40 Innovationsversammlung**

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

- a) Diskussion des Jahresprogramms zur Umsetzung des Innovations- und Forschungsauftrags gemäss Art. 3 Abs. 2 h)
- b) Diskussion von gewonnenen Innovationserkenntnissen und Forschungsergebnissen
- c) Diskussion von Ideen neuer Forschungs- und Innovations- sowie neuer Bauprojekte

<sup>2</sup> Die Versammlung kann dem Vorstand Empfehlungen abgeben.

## **6. Schlussbestimmungen**

### **Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

#### **Art. 41 Liquidation**

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

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung nicht Dritte mit der Liquidation beauftragt.

#### **Art. 42 Liquidationsüberschuss**

<sup>1</sup> Solange die Wohnbauförderungsvorschriften der Standortgemeinde aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten der Genossenschaft bei Liquidation der jeweiligen Standortgemeinde für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu übertragen. Die Standortgemeinde muss den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser vergüten.

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

#### **Art. 43 Fusion**

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

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

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 44 Mitteilungen und Publikationsorgan**

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

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

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

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

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 4. Juni 2024 ergänzt worden. Sie ersetzen die Statuten vom 21. September 2021.