

Statuten

Statuten der Genossenschaft Hofgarten

16. Juni 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	4
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	4
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze der Vermietung	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	6
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	6
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 9 Austritt	7
Art. 10 Tod	7
Art. 11 Ausschluss	7
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	8
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	9
4. Finanzielle Bestimmungen	9
Genossenschaftskapital	9
Art. 15 Genossenschaftsanteile	9
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 19 Darlehenskasse (DAKA)	11
Haftung	9
Art. 20 Haftung	11
Rechnungswesen	11
Art. 21 Jahresrechnung, Abschreibungen und Rückstellungen	11
Art. 22 Reinertrag und Reservefonds	12
Art. 23 Weitere Fonds	12
Art. 24 Entschädigung der Organe	13
5. Organisation	13
Organe	11
Art. 25 Überblick	13
Generalversammlung	14
Art. 26 Befugnisse	14
Art. 27 Einberufung und Leitung	14
Art. 28 Stimmrecht	15
Art. 29 Beschlüsse und Wahlen	15

Vorstand	16
Art. 30 Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 31 Aufgaben	16
Art. 32 Kompetenzdelegation	17
Art. 33 Vorstandssitzungen	17
Revisionsstelle	17
Art. 34 Wahl	17
Art. 35 Aufgaben	17
6. Schlussbestimmungen	18
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	18
Art. 36 Liquidation	18
Art. 37 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss	18
Art. 38 Fusion	19
Bekanntmachungen	19
Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan	19
Genehmigung der Statuten	19
Art. 40 Bundesamt für Wohnungswesen	19

1. Firma und Sitz

Art. 1

Firma Unter der Firma «Genossenschaft Hofgarten» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Art. 2 Sitz

Sitz Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

Zweck ¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Mittel ²Sie 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 und Weise 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 Kostentmiete.
- g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Gemeinnützigkeit ³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

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

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

Vermietungsreglement

¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.

Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz

² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

Mietzins

³ Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

Residenzpflicht

⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

Untervermietung

⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Unterbelegung

⁶ Wohnungsgrösse und Zahl der BenutzerInnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um eins überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der BewohnerInnen um zwei übersteigt. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Die Mitglieder sind verpflichtet, im Falle der Unterbelegung in eine kleinere Wohnung zu wechseln, wobei maximal 3 Umsiedlungsangebote erfolgen.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Unterhalt

¹ 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.

Um- und Ersatzneubauten

² Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Ersatzneubauten kündigt sie mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen MieterInnen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement entsprechen.

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Verkaufsverbot

¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

Ausnahmen

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.

³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die ErwerberInnen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

Voraussetzungen

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil) und eine einmalige Aufnahmegebühr bezahlt hat. Die Aufnahmegebühr wird vom Vorstand festgelegt. Pro Mietobjekt können maximal 2 Personen Mitglied werden.

² Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

Beitrittsgesuch/ Vorstandsbeschluss

³ 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/die KandidatIn bereits MieterIn oder UntermieterIn einer Genossenschaftswohnung ist.

Beginn	⁴ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile nach Art. 15.
Mitgliederregister	⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.
	Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft
Gründe	¹ Die Mitgliedschaft erlischt a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
Rückzahlung Anteile	² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.
	Art. 9 Austritt
Kündigung des Mietvertrages	¹ Ist das Mitglied MieterIn 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 dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf den nächstmöglichen Termin. 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.
	Art. 10 Tod
Ehe- bzw. Lebenspartner	¹ Stirbt ein Mitglied, das MieterIn einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende EhepartnerIn, Eingetragene bzw. LebenspartnerIn – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die LebenspartnerIn muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.
Andere Personen	² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.
	Art. 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 3 Umsiedlungsangeboten bei Unterbelegung.
- e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder eines Reglements.
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über den Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle der gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- h) Verletzungen des Mietvertrages, insbesondere bei Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR und 266h OR.
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

Mahnung

² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn ein Fall von Art. 11 Abs. 1 Buchstabe g) vorliegt, eine Abmahnung nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

Mitteilung / Berufung / Ausschluss der aufschiebenden Wirkung

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/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/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre 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.

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

Eheschutz / Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der EhepartnerIn oder eingetragenen PartnerIn des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die EhepartnerIn respektive eingetragenen PartnerIn übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

Ehescheidung ² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand die in der Wohnung verbleibende Person ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Vorstand auf eine Kündigung, muss der/die EhepartnerIn respektive eingetragene/n PartnerIn, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

³ Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement (Art. 4 Abs. 6) bleiben vorbehalten.

Vermögensrechtliche Folgen

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

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Verpfändung / Belastung

¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

Übertragung

² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt einen schriftlichen Abtretungsvertrag und die Zustimmung des Vorstandes.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

Treuepflicht

a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;

Befolungspflicht

b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;

Teilnahmepflicht

c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1000 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile

Reglement Genossenschaftsanteile

² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement Genossenschaftsanteile, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Gemeinsames Mietverhältnis

³ Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Dritte

Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

¹ Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

Zinssatz

² Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

Grundsatz

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

Ausnahmen

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der PartnerIn übernommen werden.

Betrag

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von maximal 10% in Abzug gebracht werden.

Fälligkeit ⁴ Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

Vorzeitige Rückzahlung ⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

Verrechnung ⁶ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Art. 19 Darlehenskasse (DAKA)

DAKA-Reglement Die Genossenschaft führt eine Darlehenskasse. Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement der Darlehenskasse der Genossenschaft Hofgarten.

Haftung

Art. 20 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

Art. 21 Jahresrechnung, Abschreibungen und Rückstellungen

GrundsatzAnhang ¹ 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. 662 – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.

² Der Erfolgsrechnung wird jährlich eine Einlage in den Erneuerungsfonds belastet, die mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entspricht.

³ Der Erfolgsrechnung wird jährlich eine Einlage in das Amortisationskonto belastet, die mindestens dem nach den Vorschriften der Stadt Zürich zulässigen Betrag entspricht.

⁴ Soweit Baurechtsverträge dies vorschreiben, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds belastet, deren Höhe den Vorgaben der Baurechtsverträge oder den Vorschriften der Stadt Zürich betreffend der Einlage in das Amortisationskonto entspricht.

- ⁵ Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:
- Prüfung** a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
 - Geschäftsjahr** b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
 - c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
 - d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
 - e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
 - f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anlehensobligationen.
 - g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
 - h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
 - i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
 - j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.
 - k) Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung.
 - l) allenfalls die Gründe, die zum vorzeitigen Rücktritt der Revisionsstelle geführt haben.
 - m) Die anderen von dem Gesetz vorgeschriebenen Angaben.

⁶ Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

⁷ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 22 Reinertrag und Reservefonds

Grundsatz ¹ Der Reinertrag, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung des Genossenschaftsvermögens.

² Soweit der Reinertrag in anderer Weise als zur Äufnung des Genossenschaftsvermögens verwendet wird (z.B. zur Verzinsung des Anteilscheinkapitals), hat die Genossenschaft einen Reservefonds zu äufnen.

Höhe der Einlage ³ Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Beanspruchung ⁴ Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 23 Weitere Fonds

Solidaritätsfonds

¹ Es wird ein Solidaritätsfonds geüfnet, welcher durch die Aufnahmegebühr und durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder pro Mietobjekt geüfnet wird. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Solidaritätsfonds ist bestimmt für die jährliche Zuweisung an die Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW sowie für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement des Solidaritätsfonds.

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

Weitere Fonds

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

Art. 24 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 gemäss Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger festgelegt wird.

² Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von Tantiemen

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

Auslagensatz

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

5.Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

Befugnisse ¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der PräsidentenIn resp. des/der Co-PräsidentenIn, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften übersteigen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 26 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, 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 Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) 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.

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

Art. 27 Einberufung und Leitung

Ordentliche Generalversammlung

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

Ausserordentliche Generalversammlung

² Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Einberufung ³ Die ordentliche wie die ausserordentliche Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag 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.

Leitung ⁴ Die Generalversammlung wird vom/von der PräsidentenIn oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet.

Art. 28 Stimmrecht

Grundsatz ¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Vertretung ² Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder einem handlungsfähigen, im gleichen Haushalt lebenden Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

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

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

Beschlussfähigkeit ¹ Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

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

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. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.

Qualifiziertes Mehr 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, 29 Abs. 4 und 37 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.

Quoren ⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

Protokoll ⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der ProtokollführerIn zu unterzeichnen ist.

Vorstand

Art. 30 Wahl und Wählbarkeit

Grundsatz ¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus GenossenschaftlerInnen bestehen. Der/die PräsidentIn wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n ProtokollführerIn, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Dem Vorstand dürfen nicht gleichzeitig Personen angehören, die miteinander verheiratet, verschwägert oder verwandt sind oder im gleichen Haushalt leben.

Wählbarkeit ² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Amtsdauer ³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Vertreter Stadt ⁴ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

Co-Präsidium ⁵ Als Präsidium kann auch ein Co-Präsidium bestimmt werden.

Art. 31 Aufgaben

Kompetenzvermutung 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. 26 Abs. 1 Buchstabe h) fallenden Baufragen.

Geschäftsbericht ² 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.

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

Art. 32 Kompetenzdelegation

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

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

Art. 33 Vorstandssitzungen

Einberufung ¹ Vorstandssitzungen werden vom/von der PräsidentenIn einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

Beschlussfassung ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die 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/von der Vorsitzenden und vom/von der ProtokollführerIn zu unterzeichnen.

Revisionsstelle

Art. 34 Wahl

Wahl und Amtsdauer ¹ Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von drei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Wählbarkeit ² Die Revisionsstelle muss unabhängig sein, weshalb Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind.

Art. 35 Aufgaben

Prüfung ¹ Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

- Prüfungsbericht** ² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle wird an die ordentliche Generalversammlung eingeladen.
- Einsichtsrecht** ³ 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.
- Meldepflicht** ⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.
- Pflicht zu Verschwiegenheit** 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.

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 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 LiquidatorInnen beauftragt.

Art. 37 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und 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, wenn die Stadt Zürich einen Kaufpreis anbietet, welcher in einem angemessenen Verhältnis zu den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Liegenschaften und zu der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung steht.
- Liquidationsüberschuss** ² Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

Art. 38 Fusion

Beschluss ¹ Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

Quorum ² Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.

Durchführung ³ Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Bekanntmachungen

Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

Publikationen ² Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Genehmigung der Statuten

Art. 40 Bundesamt für Wohnungswesen

Genehmigung Statutenänderungen müssen vorgängig dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung unterbreitet werden. Entfällt die finanzielle Unterstützung durch das BWO, ist eine Genehmigung durch das BWO hinfällig.

Die vorstehenden Statuten wurden angepasst. Die Anpassungen sind an der Generalversammlung vom 16. Juni 2012 angenommen worden. Sie ersetzen damit die bisherigen Statuten vom 17. Juni 2006 und treten per sofort in Kraft.