

Statuten

# der Bau- und Wohngenossenschaft NeMeRi

27. Februar 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Firma und Sitz .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 Firma .....	4
Art. 2 Sitz .....	4
<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze .....</b>	<b>4</b>
Art. 3 Zweck und Mittel .....	4
Art. 4 Grundsätze zur Liegenschaftsverwaltung .....	5
Art. 5 Selbstverwaltung durch Hausgemeinschaften .....	6
Art. 6 Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten .....	6
Art. 7 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	7
Art. 8 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen .....	7
<b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten .....</b>	<b>7</b>
Art. 9 Erwerb der Mitgliedschaft .....	7
Art. 10 Erlöschen der Mitgliedschaft .....	8
Art. 11 Übertragung der Mitgliedschaft .....	8
Art. 12 Austritt .....	8
Art. 13 Tod .....	8
Art. 14 Ausschluss .....	9
Art. 15 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft .....	10

Art. 16	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....	11
Art. 17	Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	11
<b>4.</b>	<b>Finanzielle Bestimmungen.....</b>	<b>11</b>
	Genossenschaftskapital .....	11
Art. 18	Genossenschaftsanteile .....	11
Art. 19	Freiwillige Anteile .....	12
Art. 20	Mitgliederdarlehen.....	12
Art. 21	Finanzierung der Genossenschaftsanteile .....	12
Art. 22	Keine Verzinsung der Genossenschaftsanteile.....	13
Art. 23	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	13
Art. 24	Pflichtdarlehen.....	13
Art. 25	Haftung .....	14
	Rechnungswesen.....	14
Art. 26	Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	14
Art. 27	Gewinnreserven .....	14
Art. 28	Rücklagen und Wertberichtigungen .....	14
Art. 29	Solidaritätsbeiträge und –zulagen .....	15
Art. 30	Entschädigung der Organe .....	16
<b>5.</b>	<b>Organisation.....</b>	<b>16</b>
	Organe .....	16
Art. 31	Überblick .....	16
	Generalversammlung.....	16
Art. 32	Befugnisse.....	16
Art. 33	Einberufung und Leitung .....	17
Art. 34	Stimmrecht .....	18
Art. 35	Beschlüsse und Wahlen.....	18
Art. 36	Wahl und Wählbarkeit .....	18
Art. 37	Aufgaben .....	19
Art. 38	Kompetenzdelegation.....	19
Art. 39	Vorstandssitzungen.....	19
	Revisionsstelle .....	20
Art. 40	Wahl und Konstituierung .....	20
Art. 41	Aufgaben .....	20
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>21</b>

Auflösung durch Liquidation und Fusion .....	21
Art. 42 Liquidation .....	21
Art. 43 Liquidationsüberschuss .....	21
Art. 44 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss .....	21
Art. 45 Fusion .....	21
Bekanntmachungen .....	22
Art. 46 Mitteilungen und Publikationsorgan .....	22
Genehmigungsvorbehalt .....	22
Art. 47 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) .....	22

## **Präambel**

Die Bau- und Wohngenossenschaft NeMeRi setzt sich zum Ziel im Stadtteil Riesbach ein Netzwerk von Mehrgenerationenhäusern zu schaffen. Dafür können eigens dafür erworbene Häuser oder Teile innerhalb anderer Gebäude genutzt werden.

Neben dem Schwerpunkt Riesbach können Häuser auch in angrenzenden Stadtteilen und in speziellen Fällen auch andernorts erworben werden. Der Netzwerkgedanke soll dabei erhalten bleiben.

Die Genossenschaft strebt eine vielseitige Vernetzung zwischen Lebensräumen, Gewerbe und Dienstleistungen an. Sie richtet sich an alle Altersgruppen, trägt zu einer lebendigen sozialen Durchmischung bei und generiert dadurch einen Mehrwert im Stadtteil Riesbach.

Die Bau- und Wohngenossenschaft NeMeRi bietet partizipative Strukturen und setzt auf aktive Beteiligung.

Renovation und Unterhalt der Gebäude geschehen nach ökologischen Kriterien und orientieren sich an den Nachhaltigkeitszielen der Stadt Zürich.

## **1. Firma und Sitz**

### **Art. 1 Firma**

Unter der Firma «Bau- und Wohnbaugenossenschaft NeMeRi» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

*Firma*

### **Art. 2 Sitz**

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

*Sitz*

## **2. Zweck, Mittel und Grundsätze**

### **Art. 3 Zweck und Mittel**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie bietet Wohnraum in erster Linie Personen an, die sich ein durchmischtes Wohnen über mehrere Generationen hinweg wünschen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Die Genossenschaft kann in ihren Gebäuden Räume für geschäftliche Dienstleistungen anbieten.

*Zweck*

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

*Mittel*

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Wohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerberäumen, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Übertragung der Wohnungen an die Mitglieder zur Miete oder Stockwerkeigentum;
- d) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der

bestehenden Bauten;

- e) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- f) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- g) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- h) Verkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum zur Förderung der Durchmischung sowie zum Generieren von weiteren finanziellen Mitteln. Das Stockwerkeigentum und das Verhältnis der Stockwerkeigentümer zur Genossenschaft werden in einem Reglement geregelt
- i) Miete von Wohnungen und Häusern, um die Wohnungen im Sinne der Ziele der Genossenschaft weiter zu vermieten;
- j) Einbindung von nicht im Genossenschaftseigentum befindlichen Personen oder Liegenschaften in das Netzwerk;
- k) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- l) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben;
- m) Solidaritätsbeiträge von Mitgliedern mit grösserem Einkommen bzw. höherem Vermögen.

<sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

*Gemeinnützigkeit*

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von Wohnbaugenossenschaften Schweiz, dem Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, sein.

*Beteiligungen und Mitgliedschaften*

#### **Art. 4 Grundsätze zur Liegenschaftsverwaltung**

<sup>1</sup> An den Mehrfamilienhäusern der Genossenschaft kann Stockwerkeigentum begründet werden. Die einzelnen Stockwerkeinheiten werden den Mitgliedern aufgrund eines Mietvertrages zur Nutzung überlassen oder zu Stockwerkeigentum übertragen. Der Preis für die Stockwerkeinheiten richtet sich nach dem Markt, muss aber mindestens die Anlagekosten betragen. Den Verkauf einer Stockwerkeinheit beschliesst die Generalversammlung.

*Begründung Stockwerkeigentum*

<sup>2</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter/innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

*Vermietungsreglement*

<sup>3</sup> Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft bzw. der Erwerb von Wohnungen der Genossenschaft zu Stockwerkeigentum setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

*Mitgliedschaft*

<sup>4</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten (sog. Kostenmiete). Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen

*Mietzins/Einnahmen*

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. Die Verkaufspreise können sich am Markt orientieren; allfällige Gewinne werden in die Genossenschaft reinvestiert.

<sup>5</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt (gilt nur für Studierende) zu haben.

*Residenzpflicht*

<sup>6</sup> 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. Der Vorstand kann die tage- oder wochenweise Untervermietung an Dritte erlauben. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

*Untervermietung*

<sup>7</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Dreizimmerwohnungen können an eine Person, Vierzimmerwohnungen an zwei Personen vermietet werden. Bei Neuvermietungen von Wohnungen mit mehr als vier Zimmern kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des monatlichen Mietzinses geteilt durch [Zimmerzahl plus 1]) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

*Unterbelegung*

## **Art. 5 Selbstverwaltung durch Hausgemeinschaften**

Die Bewohner/innen der einzelnen Häuser können sich in Vereinen (Hausvereine) organisieren. Die Genossenschaft kann den Hausvereinen mittels eines Verwaltungsvertrages Verwaltungsaufgaben zur selbständigen Erledigung übertragen. Der Umfang der Selbstverwaltung richtet sich nach dem Verwaltungsvertrag.

*Selbstverwaltung*

## **Art. 6 Gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten**

In der Ausgestaltung der Häuser und der Aussenräume sowie der Rechtsstellung der Mitglieder richtet sich die Genossenschaft auf durchmisches Wohnen von Familien, Einzelpersonen und gemeinschaftlichen Wohnformen sowie die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten aus.

*Durchmischung*

## **Art. 7 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude**

<sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

*Ausrichtung*

<sup>2</sup> 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.

*Unterhalt*

<sup>3</sup> Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben 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 Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

*Renovationen und Ersatzneubauten*

## **Art. 8 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen**

<sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser sowie Stockwerkeinheiten der Genossenschaft, die vermietet sind, sind grundsätzlich unverkäuflich.

*Verkaufsverbot*

<sup>2</sup> Ausgenommen davon sind der Verkauf einzelner Wohnungen im Stockwerkeigentum zur Durchmischung und zur Beschaffung zusätzlichen Kapitals zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks nach Art. 3 Abs. 2 lit. c und h sowie der Verkauf von Objekten, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von 4/5 der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.

*Ausnahme*

<sup>3</sup> Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

*Besondere Objekte*

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

### **Art. 9 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil) und den jährlich wiederkehrenden Mitgliederbeitrag in der Höhe von CHF 100.- bezahlt. Alle Personen, die einen Mietvertrag mit der Genossenschaft unterzeichnen, müssen Mitglied werden. Ferner müssen diejenigen Personen sowie deren Rechtsnachfolger Mitglieder werden, welche von der Genossenschaft eine Stockwerkeigentumseinheit erwerben.

*Voraussetzungen*

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

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

*Beitrittsge-  
such/Vorstandsbesch  
luss*

<sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

*Mitgliederregister*

## **Art. 10 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;

*Gründe*

b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Auf schriftliches Gesuch hin können die Erben an Stelle des verstorbenen Mitglieds die Mitgliedschaft übernehmen.

*Übergang auf die  
Erben*

<sup>3</sup> Geht die Mitgliedschaft nicht auf die Erben über, so werden diesen die Anteilscheine des verstorbenen Mitglieds aufgrund des Reinvermögens der letzten Jahresrechnung, höchstens aber zum Nennwert zurückbezahlt.

*Rückzahlung Anteile*

<sup>4</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 23 der Statuten.

## **Art. 11 Übertragung der Mitgliedschaft**

Die Abtretung von Anteilscheinen begründen keine Mitgliedschaft ausgenommen beim Erbgang nach Art. 10 Abs. 2.

## **Art. 12 Austritt**

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft oder Eigentümer einer Stockwerkeinheit, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags bzw. den Verkauf der Stockwerkeigentumseinheit voraus.

*Kündigung des Miet-  
vertrags/Verkauf  
Stockwerkeigentum*

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

*Kündigungs-  
frist/Zeitpunkt*

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

*Einschränkung*

## **Art. 13 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

*Ehe-, eingetragene/  
bzw. Lebens-  
partner/in*



<sup>2</sup> Andere im gleichen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

*Andere Personen*

<sup>3</sup> Beim Tod eines Stockwerkeigentümers hat die Erbengemeinschaft für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

*Beim Stockwerkeigentum*

<sup>4</sup> Der Todesfall eines Vertragsnehmers (Mietrecht, Stockwerkeigentum) muss dem Vorstand/Geschäftsstelle durch Zustellung von Kopien des Todeszeugnisses und der Erbbescheinigung gemeldet werden.

*Todesfall Vertragsnehmer*

#### **Art. 14 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:

*Gründe*

- 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 Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz [oder amtlich gemeldeten Wochenaufenthalt] zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 15 vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement;
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- g) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung eines Umsiedlungsangebots;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- i) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

<sup>2</sup> Beim Stockwerkeigentum endet die Mitgliedschaft auch beim Vorliegen eines Ausschlussgrundes mit der Veräusserung der Stockwerkeinheit gemäss Art. 649b ZGB bzw. mit der Verwertung gemäss Art. 712i ZGB.

*Beim Stockwerkeigentum*

<sup>3</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 15 der Statuten erfolgt.

*Mahnung*

<sup>4</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/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.

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

<sup>5</sup> Die Anrufung des Gerichts nach Art. 846 Abs. 3 OR innert drei Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung

*Anrufung des Ge-  
richts*

<sup>6</sup> Die Kündigung des Mietvertrages bzw. der Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergeinschaft richtet sich nach den jeweiligen Bestimmungen; sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.

*Kündigung des Miet-  
vertrages/Ausschluss  
aus Stockwerkeigen-  
tümergeinschaft*

### **Art. 15 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft**

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 18 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

*Ehe-  
schutz/Ehetrennung/  
Aufhebung des Zu-  
sammenlebens*

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

*Eheschei-  
dung/Auflösung der  
eingetragenen Part-  
nerschaft*

<sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 7 bleiben vorbehalten.

<sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

*Vermögensrechtliche  
Folgen*

<sup>5</sup> Bei Mitgliedern, die Stockwerkeigentümer sind, richtet sich die Mitgliedschaft nach einer Scheidung nach dem Grundbucheintrag. Der/die Partner/in, der/die im Grundbuch eingetragen ist, muss den Gesamtbetrag an Eigentumsanteilen übernehmen bzw. zeichnen.

*Beim Stockwerkei-  
gentum*

## **Art. 16 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

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

*Verpfändung/Belastung*

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen durch Mitglieder, die Mieter einer Stockwerkeinheit sind, ist nur unter Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

*Übertragung*

<sup>3</sup> Die Übertragung der Genossenschaftsanteile durch Mitglieder, die Eigentümer einer Stockwerkeinheit sind, ist nur unter gemeinsamen Eigentümer dieser Stockwerkeinheit möglich. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

## **Art. 17 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

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

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
- b) die Statuten sowie die Beschlüsse der Genossenschaftsorgane zu respektieren;
- c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken;
- d) Von Mitgliedern der Bau- und Wohngenossenschaft Neneri wird Beteiligung in Form einer Arbeitsleistung erwartet. Diese soll im Rahmen von gemeinschaftlich organisierten Aktivitäten geschehen. Auch sollen die Hausvereine mitbestimmen können, wie diese Aktivitäten aussehen und organisiert werden. Ein Reglement regelt die Details.

*Treuepflicht*

*Befolgungspflicht*

*Teilnahmepflicht*

*Arbeitsleistung*

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

### **Genossenschaftskapital**

#### **Art. 18 Genossenschaftsanteile**

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

*Genossenschaftsanteile/  
Mitgliedschaftsanteile*

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, sowie Stockwerkeigentümer müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 9 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

*Wohnungsanteile*

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

*Gemeinsames Mietverhältnis/Miteigentum*

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

## **Art. 19 Freiwillige Anteile**

<sup>1</sup> Die Mitglieder können über die in den Art. 9 und Art. 18 erwähnten Anteilen hinaus freiwillige Anteile übernehmen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Freiwillige Anteile sind auf Ende eines Geschäftsjahres mit einer einjährigen Kündigungsfrist kündbar.

*Kündigung*

<sup>3</sup> Die freiwilligen Anteile werden verzinst unter Berücksichtigung der Einschränkungen in Absatz 4 und 5.

*Verzinsung*

<sup>4</sup> Das freiwillige Anteilscheinkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

<sup>5</sup> 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 in der Höhe von 6% und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.

*Zinssatz*

<sup>6</sup> Die freiwilligen Anteile werden jeweils vom ersten Tag des auf die Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

*Zinsperiode*

## **Art. 20 Mitgliederdarlehen**

<sup>1</sup> Die Mitglieder können bei der Genossenschaft Geld aufgrund eines Mitgliederdarlehensvertrages zinstragend anlegen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Solche Darlehen müssen in der Bilanz durch unbelastete flüssige Mittel, Finanzanlagen oder im Besitz der Genossenschaft befindliche Schuldbriefe auf einem Grundstück der Genossenschaft im Gesamtbetrag der ausstehenden Darlehen gedeckt sein.

*Sicherung*

<sup>3</sup> Die Deckung der Mitgliederdarlehen ist im Anhang zur Jahresrechnung darzustellen und bei der jährlichen Revision zu prüfen.

*Prüfung*

## **Art. 21 Finanzierung der Genossenschaftsanteile**

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

*Berufliche Vorsorge*

<sup>2</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

*Dritte*

## **Art. 22 Keine Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

Die pflichtmässigen Genossenschaftsanteile (Art. 18 Abs. 1 und 2) werden nicht verzinst.

*Grundsatz*

## **Art. 23 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

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

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 13 und Art. 155 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

*Ausnahme*

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

*Betrag*

<sup>4</sup> Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes 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, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

*Fälligkeit*

<sup>5</sup> 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.

*Vorzeitige Rückzahlung*

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

*Verrechnung*

## **Art. 24 Pflichtdarlehen**

<sup>1</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten bzw. Wohnungen zu Stockwerkeigentum erwerben, müssen zusätzlich zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen (vgl. Art. 18) der Genossenschaft Darlehen (Pflichtdarlehen) gewähren. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu gewährende 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.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft bzw. erwerben eine Stockwerkeinheit im Miteigentum, können die für diese Räumlichkeiten zu gewährenden Pflichtdarlehen auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare sowie Paare in eingetragener und anderen Partnerschaften.

*Gemeinsames Mietverhältnis*

<sup>3</sup> Die Darlehen werden nicht verzinst.

*Keine Verzinsung*

<sup>4</sup> Die Darlehen sind unkündbar, solange das Mitglied Räumlichkeiten der Genossenschaft mietet bzw. die Wohnung im Stockwerkeigentum besitzt. Für die Rückzahlung gelten Art. 23 Abs. 4 bis 6.

*Kündigung/  
Rückzahlung*

## **Art. 25 Haftung**

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

*Keine persönliche  
Haftung und Nach-  
schusspflicht*

## **Rechnungswesen**

### **Art. 26 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

<sup>1</sup> 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 die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfungsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

*Prüfung*

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr schliesst am 31.12.2019.

*Geschäftsjahr*

### **Art. 27 Gewinnreserven**

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

*Höhe der Einlage*

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

*Beanspruchung*

### **Art. 28 Rücklagen und Wertberichtigungen**

<sup>1</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten; i.d.R. pro Siedlung ein Erneuerungsfonds, dem jährlich je mindestens ein Betrag von 1% des Gebäudeversicherungswertes der Liegenschaft zuzuweisen ist; die Einlage ist auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abzustimmen;

*Erneuerungsfonds*

<sup>2</sup> Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.

*Abschreibungen /  
Wertberichtigung für  
Heimfall*

<sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen von Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

*Weitere Fonds*

<sup>5</sup> Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

a) Ein Genossenschaftsfonds, welcher [durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 7 und] durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder geäufnet wird. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Genossenschaftsfonds ist bestimmt für die jährliche Zuweisung an die Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger sowie für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

*Genossenschafts-  
fonds*

b) ein Mietzinsfonds, welcher durch von der Generalversammlung festgesetzte Jahresbeiträge der Mitglieder sowie durch Zuweisungen der Generalversammlung aus dem Reingewinn geäufnet werden kann. Die Jahresbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins eingezogen. Der Mietzinsfonds dient dem Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder, insbesondere nach Renovationen und bei Neubauten, sowie der Finanzierung von Mietzinsausfällen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

*Mietzinsfonds*

<sup>6</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisions- bzw. der Prüfstelle geprüft.

## **Art. 29 Solidaritätsbeiträge und –zulagen**

<sup>1</sup> Die Genossenschaft strebt einen Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten an. Mitglieder mit grösserem Einkommen bzw. höherem Vermögen bezahlen einen Solidaritätsbeitrag in den Solidaritätsfonds (Art. 29 Abs.4), und Mitglieder mit kleinem Einkommen und Vermögen erhalten daraus Solidaritätszulagen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Mitglieder, bei denen das gesamte Einkommen und Vermögen aller im Haushalt lebenden Personen die im Wohnbauförderungsrecht für den Familienwohnungsbau festgelegten Limiten deutlich überschreiten, haben einen angemessenen Solidaritätsbeitrag (im Maximalbetrag der Hälfte des jährlichen Mietzinses) zu bezahlen.

*Solidaritätsbeitrag*

<sup>3</sup> Mitglieder, die nicht subventionierte Wohnungen gemietet haben und bei denen das gesamte Einkommen und Vermögen aller im Haushalt lebenden Personen die im Wohnbauförderungsrecht für Familienwohnungen festgelegten Limiten unterschreiten, erhalten von der Genossenschaft auf besonderen Nachweis hin angemessene Solidaritätszulagen.

*Solidaritätszulage*

<sup>4</sup> Der Solidaritätsbeitrag wird zusammen mit dem Mietzins erhoben, die Solidaritätszulage von diesem in Abzug gebracht. Die Einzelheiten des Solidaritätsfonds regelt ein Reglement des Vorstandes, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist.

*Reglement*

### **Art. 30 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Vorstandsmitglieder haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.

*Vorstand*

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisions- bzw. Prüfstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

*Revisions- bzw. Prüf-  
stelle*

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

*Kommissionen und  
Ausschüsse*

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tan-  
tiemen*

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

*Auslagenersatz*

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 31 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

*Überblick*

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle.

### **Generalversammlung**

#### **Art. 32 Befugnisse**

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

*Befugnisse*

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten/der Präsidentin oder des Co-Präsidentiums, 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 Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Stockwerkeinheiten gemäss Art 8 Abs. 2;
- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 20% des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- k) Beschlussfassung über umfassende Renovationen mit wertvermehrenden Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigt;
- l) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- m) Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen;
- n) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierbare Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 322 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 Bst. n) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

*Anträge auf Traktandierung*

<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. 33 Einberufung und Leitung**

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

*Ordentliche Generalversammlung*

<sup>2</sup> 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 acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

*Ausserordentliche Generalversammlung*

<sup>3</sup> Die 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 der Geschäftsbericht (Art. 3737 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

*Einberufung*

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

*Leitung*

### **Art. 34 Stimmrecht**

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

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder eine/n handlungsfähige/n und im gleichen Haushalt wohnhafte/n Familienangehörige/n vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

*Vertretung*

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

*Ausstand*

### **Art. 35 Beschlüsse und Wahlen**

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

*Beschlussfähigkeit*

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

*Geheime Durchführung*

<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.

*Beschlussfassung*

<sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Baurechten, für Statutenänderungen sowie für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig, für den Verkauf von Stockwerkeinheiten sind vier Fünftel der abgegebenen Stimmen erforderlich

*Qualifizierte Quoren*

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

*Protokoll*

## **Vorstand**

### **Art. 36 Wahl und Wählbarkeit**

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus vier bis sieben Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Im Vorstand sind Mitglieder, die Mieter sind sowie Mitglieder, die Stockwerkeigentümer sind, im Verhältnis der Mitgliederanzahl angemessen vertreten. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die maximale Amtsdauer beträgt zwölf Jahre.

*Amtsdauer*

<sup>3</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, zusätzlich zur im Abs. 1 genannten Anzahl Vorstandsmitglieder, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

*Stadt Zürich*

<sup>4</sup> Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000.- nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

*Interessenkonflikte*

### **Art. 37 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.

*Kompetenzvermutung*

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 26) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. der Prüfstelle wieder.

*Geschäftsbericht*

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

*Zeichnungsberechtigung*

### **Art. 38 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-Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

*Grundsatz*

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

*Organisationsreglement*

### **Art. 39 Vorstandssitzungen**

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

*Einberufung*

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

*Beschlussfassung*

Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

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

*Zirkulationsbeschluss*

<sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.

*Protokoll*

## **Revisionsstelle**

### **Art. 40 Wahl und Konstituierung**

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

*Wahl*

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

*Opting Out*

- a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen;
- c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

<sup>3</sup> Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.

*Prüferische Durchsicht*

### **Art. 41 Aufgaben**

<sup>1</sup> Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

*Revisionsstelle*

<sup>2</sup> Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).

*Prüfstelle*

<sup>3</sup> Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

*Revisions- bzw. Prüfbericht*

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation und Fusion

#### Art. 42 Liquidation

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

*Beschluss*

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

*Durchführung*

#### Art. 43 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen wohnbauträger übereignet.

*Liquidationsüberschuss*

<sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

*Wohnbauförderung*

#### Art. 44 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Auflösung der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

*Vorkaufsrecht*

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

*Liquidationsüberschuss*

#### Art. 45 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

*Beschluss*

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

*Durchführung*

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 46 Mitteilungen und Publikationsorgan**

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

*Interne Mitteilungen*

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

*Publikationen*

### **Genehmigungsvorbehalt**

#### **Art. 47 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)**

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen – falls Fördergelder des Bundes bezogen werden – vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

*Genehmigung*

Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 27. Februar 2019 angenommen worden.