

Statuten

**Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS**

Wohnraum für MCS Betroffene

MCS = Multiple Chemikalienunverträglichkeit

Geschäftsstelle Zürich

[info@gesundes-wohnen-mcs.ch](mailto:info@gesundes-wohnen-mcs.ch); [www.gesundes-wohnen-mcs.ch](http://www.gesundes-wohnen-mcs.ch)

## **1. Firma und Sitz**

### **Art. 1 Firma**

Unter der Bezeichnung „Wohnbaugenossenschaft Gesundes Wohnen MCS“ (MCS = **M**ultiple **C**hemical **S**ensitivity, **M**ultiple Chemikalienunverträglichkeit) besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### **Art. 2 Sitz**

Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zürich.

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

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

- 3.1 Die Genossenschaft bezweckt die Schaffung und Erhaltung von gesundem und preisgünstigem Wohnraum, welcher ausschliesslich Menschen mit MCS und verwandten Krankheiten zur Verfügung steht. Sie ist bestrebt, baubiologisch und elektrobiologisch hochwertigen Wohnraum anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- 3.2 Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:
  - 3.2.1 Erwerb von Bauland und Baurechten.
  - 3.2.2 Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen und für Menschen mit MCS geeignet sind.
  - 3.2.3 Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
  - 3.3.3 Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
  - 3.3.4 Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
  - 3.3.6 Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- 3.3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.
- 3.4 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.
- 3.5 Es steht freiwilligen Spendern das Recht zu, ihre Gaben einem speziellen Ziel innerhalb dem statutarischen Zweck der Genossenschaft zu widmen. Eine solche Zweckbindung ist für die Genossenschaft verbindlich.

### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

- 4.1 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.
- 4.2 Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- 4.3 Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. 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.

- 4.4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 4.5 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 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 umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.
- 4.6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen 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 drei übersteigt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge (maximal in der Höhe des Mietzinses geteilt durch Zimmerzahl plus 1) in den Genossenschaftsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

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

- 5.1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behinderten- und MCS-gerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
- 5.2 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmäßige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
- 5.3 Bei grösseren Umbauten 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 Vermietungsrichtlinien entsprechen.

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

- 6.1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 6.2 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  $\frac{3}{4}$  der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.
- 6.3 Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

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

##### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

- 7.1 Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden. Natürliche Personen müssen mindestens 1 Genossenschaftsanteil, juristische Personen mindestens 3 Genossenschaftsanteile erwerben (Mitgliedschaftsanteil).

- 7.2 Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.
- 7.3 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 7.4 Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist.
- 7.5 Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.
- 7.6 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.
- Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft**
- 8.1 Die Mitgliedschaft erlischt:
- 8.1.1 Bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.
- 8.1.2 Bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 8.2 Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.
- Art. 9 Austritt**
- 9.1 Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
- 9.2 Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
- 9.3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.
- Art. 10 Tod**
- 10.1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- 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 diesen Status der/dem Verstorbenen gegenüber hat.
- 10.2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.
- Art. 11 Ausschluss**
- 11.1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
- 11.1.1 Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes, der fortgesetzten Missachtung der Hausordnung der Liegenschaft sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
- 11.1.2 Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
- 11.1.3 Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume zu geschäftlichen Zwecken vermietet werden.
- 11.1.4 Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
- 11.1.5 Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.

- 11.1.6 Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
- 11.1.7 Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- 11.1.8 Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- 11.1.9 Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.
- 11.2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
- 11.3 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.
- 11.4 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- 11.5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

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

- 12.1 Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in 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.
- 12.2 Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.
- 12.3 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.
- 12.4 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 Ehepartner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

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

- 13.1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.
- 13.2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur unter Mitgliedern zulässig und benötigt, ausser bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein Abtretungsvertrag mit einer Mitteilung an die Genossenschaft.

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

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- 14.1 Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.
- 14.2 Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

- 14.3 Nach Möglichkeiten an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

### **Finanzielle Bestimmungen**

#### **4.1 Genossenschaftskapital**

#### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

- 15.1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 500 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben
- 15.2 Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, 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.
- 15.3 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 besonders für Ehepaare und Partnerschaften.
- 15.4 Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

#### **Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile**

- 16.1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
- 16.2 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**

- 17.1 Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.
- 17.2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen.
- 17.3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

#### **Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

- 18.1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.
- 18.2 Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 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.
- 18.3 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, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht.

- 18.4 Die Auszahlung und 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 Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.
- 18.5 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.
- 18.6 Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

## **4.2 Haftung**

### **Art. 19 Haftung**

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

## **4.3 Rechnungswesen**

### **Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

- 20.1 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. 957 ff., 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.
- 20.2 Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:
- 20.2.1 Der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- 20.2.2 Der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- 20.2.3 Der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
- 20.2.4 Die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- 20.2.5 Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
- 20.2.6 Die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anleiensobligationen.
- 20.2.7 Jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.
- 20.2.8 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.
- 20.2.9 Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
- 20.2.10 Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.
- 20.3 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
- 20.4 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**Art. 21      Reservfonds**

- 21.1      Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservfonds.
- 21.2      Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservfonds.
- 21.3      Über die Beanspruchung des Reservfonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

**Art. 22      Weitere Fonds**

- 22.1      Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:
- 22.1.1     ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist.
- 22.1.2     ein Genossenschaftsfonds, welcher durch die Unterbelegungsbeiträge gemäss Art. 4 Abs. 6 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 des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW sowie für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen. Einzelheiten regelt ein Reglement der Generalversammlung.
- 22.1.3     ein Mietzinsausgleichs- und –ausfallfonds, 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 Mietzinsausgleichs- und –ausfallfonds 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.
- 22.1.4     ein Amortisationsfonds, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist.
- 22.1.5     ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.
- 22.2      Die Mittel der Fonds werden im Rahmen des statutarischen Zwecks der Genossenschaft vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck des Fonds verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.
- 22.3      Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen. Auch solche Mittel müssen gemäss statutarischem Zweck der Genossenschaft verwendet werden.

**Art. 23      Entschädigung der Organe**

- 23.1      Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.
- 23.2      Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.
- 23.3      Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- 23.4      Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 23.5      Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Kontrollstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
- 23.6      Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.



**Organisation****5.1 Organe****Art. 24 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

24.1 Die Generalversammlung.

24.2 Der Vorstand.

24.3 Die Revisionsstelle.

**5.2 Generalversammlung****Art. 25 Befugnisse**

25.1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

25.1.1 Festsetzung und Abänderung der Statuten.

25.1.2 Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle .

25.1.3 Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.

25.1.4 Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.

25.1.5 Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.

25.1.6 Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.

25.1.7 Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.

25.1.8 Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.

25.1.9 Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von den Mitgliedern, welche in diesen Häusern wohnen, an einer Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist.

25.1.10 Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

25.1.11 Genehmigung von Reglementen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Kompetenz des Vorstandes liegen.

25.1.12 Ev. Erlass eines Reglements über die Tierhaltung.

25.1.13 Beschlussfassung auf Antrag von Mitgliedern traktandierter Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 25 Abs. 2).

25.1.14 Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

25.2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Art. 25.1.13 müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

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

**Art. 26 Einberufung und Leitung**

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

26.2 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.

26.3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 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. Der Jahresbericht, die Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle können 10 Tage vor der GV bei der Geschäftsstelle in Papierform bestellt werden.

26.4 Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

#### **Art. 27 Stimmrecht**

27.1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

27.2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

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

#### **Art. 28 Beschlüsse und Wahlen**

28.1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

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

28.3 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.

28.4 Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich. Für die Einräumung von Baurechten und für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Für die Abänderung von Art. 6, 28.4 und 36 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.

28.5 Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten.

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

#### **5.3 Vorstand**

##### **Art. 29 Wahl und Wählbarkeit**

29.1 Der Vorstand besteht aus mind. drei Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in sowie 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.

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

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

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

- 29.5 Solange Kreditgeber und Bürgen mit einem Kredit- resp. Bürgschaftsbetrag von mindestens CHF 200'000.00 vorhanden sind, welche zugleich auch Genossenschafter sind, steht Ihnen das Recht zu, zusammen einen Vertreter in den Vorstand zu delegieren. Nicht berücksichtigt werden Geldbeträge, welche in eine allenfalls noch zu eröffnenden Depositenkasse einbezahlt werden.“

#### **Art. 30 Aufgaben**

- 30.1 Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.
- 30.2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) 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.
- 30.3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

#### **Art. 31 Kompetenzdelegation**

- 31.1 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 Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.
- 31.2 Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

#### **Art. 32 Vorstandssitzungen**

- 32.1 Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 32.2 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.
- 32.3 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.
- 32.4 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.

#### **5.4 Revision**

##### **Art. 33 Revisionsstelle**

- 33.1 Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle.
- 33.2 Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 33.3 Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:
- 33.3.1 Die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist und
- 33.3.2 sämtliche Genossenschafter zustimmen und
- 33.3.3 die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat, und
- 33.3.4 keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Genossenschafter hat jedoch das Recht, spätestens zehn Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung wird diesfalls bis zum Vorliegen des Revisionsberichts über die Genehmigung der Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Bilanzgewinnes keinen Beschluss fassen.

**Art. 34 Prüferische Durchsicht**

34.1 Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, kann sie stattdessen die prüferische Durchsicht durch Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger, beschliessen.

**Schlussbestimmungen**

**6.1 Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

**Art. 35 Liquidation**

35.1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

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

**Art. 36 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss**

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

36.2 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 dem gemeinnützigen Wohnungsbau für Menschen mit MCS oder verwandten Krankheiten zur Verfügung. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet.

**Art. 37 Fusion**

37.1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger, der vergleichbare Zielsetzungen hat, beschliessen.

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

**6.2 Bekanntmachungen**

**Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan**

38.1 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.

38.2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

**Die vorstehenden Statuten sind an der Gründungsversammlung vom 7. Februar 2008 mit der Auflage an den Vorstand, Artikel 33 (Revisionsstelle) anzupassen, angenommen worden.**

Zürich, 7. Februar 2008

- 13.6.2009      Diverse Änderungen gemäss GV-Protokoll, einstimmig genehmigt von der ordentlichen Generalversammlung am 13. Juni 2009.
- 2.12.2009      Diverse Änderungen gemäss GV-Protokoll, einstimmig genehmigt von der a.o. Generalversammlung am 2. Dez 2010
- 20.4.2011      Statutenrevision gemäss GV-Protokoll, einstimmig genehmigt von der ordentlichen Generalversammlung am 20. April 2011
- 30.05.2013      Statutenanpassungen gemäss GV-Protokoll, mit 16 Ja und 1 Nein Stimme genehmigt von der ordentlichen Generalversammlung am 30. Mai 2013
- 19.09.2013      Statutenanpassung gemäss GV-Protokoll, einstimmig genehmigt von der a.o. Generalversammlung vom 19.09.2013

Zürich, 19. September 2013 für den Vorstand:



Co-Präsidentin

Marianne Dutli Derron

---



Co-Präsident

Christian Schifferle

---