



Baugenossenschaft des  
Kaufmännischen Verbandes Zürich

# **Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich**

## **Statuten**

**2008 / 2013**

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma „Baugenossenschaft des Kaufmännischen Verbandes Zürich“ 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 ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten.

**Zweck**

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

**Mittel**

a) Erwerb von Bauland und Baurechten.

b) Bau und Erwerb von Wohnhäusern und Gebäuden mit gemischter Nutzung, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Bedürfnissen entsprechen.

c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.

d) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.

e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostermiete.

f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

<sup>3</sup> Die Genossenschaft ist parteipolitisch und konfessionell neutral. Ihre Tätigkeit ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

**Gemeinnützigkeit**

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

**Beteiligungen**

### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung der Wohnungen ist Aufgabe des Vorstandes.

**Zuständigkeit**

- <sup>2</sup> Bei der Zuteilung einer Wohnung sind eine gute Durchmischung und die persönlichen, familiären, finanziellen und beruflichen Verhältnisse der Bewerber/innen zu berücksichtigen. Bei gleichen Qualifikationen werden Mitglieder des Kaufmännischen Verbandes Zürich bevorzugt. **Durchmischung**
- <sup>3</sup> Die Miete von Wohnungen setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. **Mitglieder KV Zürich**
- <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. 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. **Mitgliedschaft Kündigungsschutz**
- <sup>5</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. **Mietzins**
- <sup>6</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Dieser 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 Belegungsvorschriften 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 Belegungsvorschriften umgangen werden. **Residenzpflicht**
- <sup>7</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Für staatlich geförderte Wohnungen gelten die entsprechenden Bestimmungen. Im freitragenden Wohnungsbau **Untervermietung**
- Unterbelegung**

kann bei Neuvermietungen von Wohnungen, die mehr als drei Zimmer aufweisen, die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um eins übersteigen. Bei Neuvermietung von Dreizimmerwohnungen sowie im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei übersteigen. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt. Halbe Zimmer werden nicht mitgerechnet. Ist die Wohnung während zweier Jahre unterbelegt, kann der Vorstand das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag kündigen, selbst wenn die Genossenschaft keine kleinere Wohnung anbieten konnte.

#### *Art. 5 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 unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, nach Möglichkeit behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und sparsamer Umgang mit 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 grösseren Umbauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Belegungsvorschriften entsprechen.

**Um- und Ersatzneubauten**

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

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

**Verkaufsverbot**

<sup>2</sup> Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Verkäufe bedürfen der mit einer

**Ausnahmen**

Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.

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

**Auflagen**

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

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

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens zwei Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteile).

**Voraussetzungen**

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

<sup>3</sup> Pro Wohnung können zwei Personen Mitglied sein.

<sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig.

**Beitragsgesuch  
Vorstandsbeschluss  
Beginn**

<sup>5</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.

#### *Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft*

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

**Gründe**

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

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

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.

**Rückzahlung  
Anteile**

#### *Art. 9 Austritt*

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist, sofern das Mitglied nicht erklärt, die Mitgliedschaft beibehalten zu wollen.

**Bei Miete von  
Räumlichkeiten**

<sup>2</sup> Im Übrigen kann der Austritt aus der Genossenschaft nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden.

**Kündigungsfrist  
und -termin**

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

#### *Art. 10 Tod*

Stirbt ein Mitglied, das eine Wohnung der Genossenschaft gemietet hat, kann der/die im 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 Erbe des/der Verstorbenen ist. Die Bestimmung gilt sinngemäss für eingetragene Partner/innen.

**Übergang von  
Mitgliedschaft  
und Mietvertrag**

#### *Art. 11 Ausschluss*

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

**Gründe**

a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.

b) Bei Unterbelegung gemäss Art. 4 Abs. 7.

c) bei Untermiete in Verletzung von Art. 4 Abs. 6 oder wenn der Mieter die Wohnung nicht selber bewohnt oder dort nicht zivilrechtlichen Wohnsitz hat.

d) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.

e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.

f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

g) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss.

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

**Mahnung**

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen.

**Mitteilung  
Berufung**

Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die nächste 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.

**Ausschluss der  
aufschiebenden  
Wirkung**

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

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

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

<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/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.

**Eheschutz  
Ehetrennung**

<sup>2</sup> 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 Pflichtanteile übernehmen.

**Ehescheidung**

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

**Vermögens-  
rechtliche  
Folgen**

<sup>4</sup> Diese Bestimmung gilt entsprechend für die Auflösung eingetragener Partnerschaften.

**Eingetragene  
Partnerschaften**

*Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen*  
Verpfändung, sonstige Belastung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen sind ausgeschlossen.

**Verpfändung  
Belastung  
Übertragung**

*Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder*  
Die Mitglieder sind verpflichtet:

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

**Treuepflicht  
Befolgungspflicht  
Engagement**

#### **4. Finanzielle Bestimmungen**

##### **a) Genossenschaftskapital**

*Art. 15 Genossenschaftsanteile*

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

**Genossenschaftsanteile**

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand, 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 10 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

**Wohnungsanteile**

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

**Gemeinsames Mietverhältnis**

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

**Keine Ausgabe von Anteilscheinen**



*Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile*

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

**Berufliche  
Vorsorge**

*Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile*

<sup>1</sup> Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Referenzsatz gemäss Art. 12a Abs. 1 VMWG und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.

**Zinssatz**

<sup>3</sup> Die Anteile werden vom Tag der Einzahlung bis zum Tag der Rückzahlung verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

*Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile*

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

**Betrag**

<sup>3</sup> 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.

**Ausnahmen**

<sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert sechs Monaten nach Beendigung des Mietvertrages und der Wohnungsabgabe, unter Vorbehalt der Genehmigung der Jahresrechnung und der Festlegung des Zinssatzes durch die 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.

**Fälligkeit**

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurück-

**Vorzeitige  
Rückzahlung**

bezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

<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. 19 Freiwillige Anteile*

<sup>1</sup> Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende jedes Quartals gekündigt werden.

**Kündigung**

<sup>3</sup> Die Verzinsung richtet sich nach Art. 17.

**Verzinsung**

### **b) Haftung**

#### *Art. 20 Haftung*

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

**Keine persönliche Haftung u. Nachschusspflicht**

### **c) Rechnungswesen**

#### *Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr*

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen.

**Geschäftsjahr**

#### *Art. 22 Reservefonds*

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

**Grundsatz**

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

**Höhe der Einlage**

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

#### *Art. 23 Weitere Fonds*

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

a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist. **Erneuerungsfonds**

b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist. **Amortisationsfonds**

c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse die Baurechtsverträge dies vorschreiben. **Heimfallfonds**

<sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft. **Verwaltung Verwendung**

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

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes sowie von Kommissionen 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 selber festgelegt wird. **Grundsätze**

<sup>2</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. **Keine Tantiemen**

<sup>3</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

<sup>4</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. **Vergütung Auslagen**

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### *Art. 25 Überblick*

Die Organe der Genossenschaft sind:

**Überblick**

1. die Generalversammlung
2. der Vorstand
3. die Revisionsstelle

## **a) Generalversammlung**

### *Art. 26 Befugnisse*

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

**Befugnisse**

- a) Änderungen, Ergänzungen oder Neufassung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und die 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 und Häusern und die Einräumung von Baurechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- i) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten 15 % des Gebäudeversicherungswerts der jeweiligen Gebäude übersteigen.
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 26 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Solche Anträge sind zu traktandieren. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

**Antrag auf  
Traktandierung**

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind, ausser über einen Antrag zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung (Art. 883 Abs. 2 OR). Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

#### *Art. 27 Einberufung und Leitung*

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

**Ordentliche  
Generalver-  
sammlung**

<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 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

**Ausserordent-  
liche General-  
versammlung**

<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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle 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/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

**Leitung**

#### *Art. 28 Stimmrecht*

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

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen handlungsfähigen und in Hausgemeinschaft lebenden Familienangehörigen oder durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

**Vertretung**

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes und über die Erledigung von Berufungen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

**Ausstand**

### *Art. 29 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 Stimmenden 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> Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

**Qualifiziertes Mehr**

a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.

b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 29 Abs. 4 und 37 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20 % aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

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

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Buchst. d 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**

### **b) Vorstand**

#### *Art. 30 Wahl und Wählbarkeit*

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus maximal sieben Mitgliedern, wobei die Mehrheit Mitglieder des Kaufmännischen Verbandes Zürich sein müssen und von dessen Vorstand zur Wahl vorgeschlagen werden. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

**Grundsatz**

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, welche in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

**Wählbarkeit**

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

**Amtsdauer**

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

**Vertreter der Stadt Zürich**

### *Art. 31 Aufgaben*

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

**Kompetenz**

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

**Geschäftsbericht**

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

**Zeichnungsberechtigung**

### *Art. 32 Kompetenzdelegation*

<sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc 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 kann ein Organisationsreglement erlassen, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

**Organisationsreglement**

### *Art. 33 Vorstandssitzungen*

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in 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

**Beschlussfassung**

Stimmen. Der Erwerb von Liegenschaften bedarf der Zustimmung von 2/3 aller Vorstandsmitglieder. 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 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.

**Protokoll**

### **c) Revisionsstelle**

#### *Art. 34 Wahl und Konstituierung*

<sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen.

**Voraussetzung**

<sup>2</sup> Die Unabhängigkeit richtet sich nach Art. 729 OR.

**Unabhängigkeit**

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

**Amtsdauer**

#### *Art. 35 Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 727a OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

**Eingeschränkte Revision**

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

**Prüfungsbericht**

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

**Einsichtsrecht**

<sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmäßigkeit dem Vorstand mitzuteilen.

**Meldepflicht**

<sup>5</sup> Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Es ist ihr untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.

**Pflicht zur Verschwiegenheit**



## 6. Schlussbestimmungen

### a) Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### *Art. 36 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. 37 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss*

<sup>1</sup> 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.

**Vorkaufsrecht  
Stadt Zürich**

<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 aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus verwendet.

**Liquidations-  
überschuss**

#### *Art. 38 Fusion*

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion 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**

## **b) Bekanntmachungen**

### *Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan*

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch Zirkular oder Aushang in den Häusern, sofern das Gesetz nicht etwas anderes vorschreibt.

**Interne Mitteilungen**

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

**Publikationen**

## **c) Genehmigungen**

### *Art. 40 Genehmigungen*

Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme und dem Finanzdepartement der Stadt Zürich zur Genehmigung vorzulegen.

## **d) Übergangsbestimmung**

### *Art. 41 Übergangsbestimmung zu Art. 15 Abs. 1*

Ein vor der Generalversammlung vom 9. Juni 2008 gezeichneter Anteilschein à Fr. 1'000 berechtigt zum Bezug von zwei Genossenschaftsanteilen à Fr. 500.

**Anteilscheine**

Diese Statuten wurden von der Generalversammlung vom 9. Juni 2008 gutgeheissen und ersetzen die Statuten vom 22. Juni 1992.

Am 27. Mai 2013 beschloss die Generalversammlung kleinere Änderungen und Anpassungen bei den Artikeln 17 (Verzinsung Genossenschaftsanteile), 21 (Verweis auf Art. 957 ff. OR) und 35 (Aufgaben der Revisionsstelle).

Zürich, 27. Mai 2013

Ueli Oberholzer, Präsident

Bettina Kopta, Aktuarin

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Firma und Sitz	
Art. 1    Firma .....	1
Art. 2    Sitz .....	1
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	
Art. 3    Zweck und Mittel .....	1
Art. 4    Grundsätze zur Vermietung .....	1
Art. 5    Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude .....	3
Art. 6    Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen .....	3
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	
Art. 7    Erwerb der Mitgliedschaft .....	4
Art. 8    Erlöschen der Mitgliedschaft .....	4
Art. 9    Austritt .....	4
Art. 10   Tod .....	5
Art. 11   Ausschluss .....	5
Art. 12   Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung .....	6
Art. 13   Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen .....	7
Art. 14   Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	7
4. Finanzielle Bestimmungen	
a) Genossenschaftskapital	
Art. 15   Genossenschaftsanteile .....	7
Art. 16   Finanzierung der Genossenschaftsanteile .....	8
Art. 17   Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....	8
Art. 18   Rückzahlung der Genossenschaftsanteile .....	8
Art. 19   Freiwillige Anteile .....	9
b) Haftung	
Art. 20   Haftung .....	9
c) Rechnungswesen	
Art. 21   Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	9
Art. 22   Reservefonds .....	9
Art. 23   Weitere Fonds .....	10
Art. 24   Entschädigung der Organe .....	10
5. Organisation – Organe	
Art. 25   Überblick .....	10

a) Generalversammlung	
Art. 26	Befugnisse ..... 11
Art. 27	Einberufung und Leitung ..... 12
Art. 28	Stimmrecht ..... 12
Art. 29	Beschlüsse und Wahlen ..... 13
b) Vorstand	
Art. 30	Wahl und Wählbarkeit ..... 13
Art. 31	Aufgaben ..... 14
Art. 32	Kompetenzdelegation ..... 14
Art. 33	Vorstandssitzungen ..... 14
c) Revisionsstelle	..... 15
Art. 34	Wahl und Konstituierung ..... 15
Art. 35	Aufgaben ..... 15
6. Schlussbestimmungen	
a) Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 36	Liquidation ..... 16
Art. 37	Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss ..... 16
Art. 38	Fusion ..... 16
b) Bekanntmachungen	
Art. 39	Mitteilungen und Publikationsorgan ..... 17
c) Genehmigungen	
Art. 40	Genehmigungen ..... 17
d) Übergangsbestimmung	
Art. 41	Übergangsbestimmung zu Art. 15 Abs. 1 – Anteilscheine ..... 17

## Zitierte Gesetze und Verordnungen

FusG	Bundesgesetz über Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (Fusionsgesetz)
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
RAG	Bundesgesetz über die Zulassung und Beaufsichtigung der Revisorinnen und Revisoren (Revisionsaufsichtsgesetz)
VMWG	Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (Mietrechtsverordnung)