

Statuten

der

Wohnbaugenossenschaft BUWO

Version 1. Juni 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Firma und Sitz	
Art. 1 Firma	4
Art. 2 Sitz	4
2. Zweck, Mittel und Grundsätze	
Art. 3 Zweck und Mittel	4
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	5
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	6
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen.....	6
3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	7
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	7
Art. 9 Austritt	8
Art. 10 Tod	8
Art. 11 Ausschluss	8
Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und eingetragenen Paaren	9
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	10
Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder	10
4. Finanzielle Bestimmungen	
Genossenschaftskapital	11
Art. 15 Genossenschaftsanteile	11
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile	11
Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	11
Haftung	
Art. 19 Haftung	12
Rechnungswesen	
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	12
Art. 21 Reservefonds	12
Art. 22 Weitere Fonds	13
Art. 23 Entschädigung der Organe	13

5. Organisation.....	
Organe	
Art. 24 Überblick	14
Generalversammlung	
Art. 25 Befugnisse	14
Art. 26 Einberufung und Leitung	15
Art. 27 Stimmrecht	15
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen	16
Vorstand	
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 30 Aufgaben	16
Art. 31 Kompetenzdelegation	17
Art. 32 Vorstandssitzungen	17
Revisionsstelle	
Art. 33 Wahl und Aufgabe	17
6. Schlussbestimmungen	
Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion	
Art. 34 Liquidation	18
Art. 35 Liquidationsüberschuss	18
Art. 36 Fusion	18
Bekanntmachungen	
Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan	19
Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).....	
Art. 38 Genehmigung	19

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft BUWO“ besteht eine auf Firma unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. Sie ist politisch und konfessionell neutral.

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Dübendorf.

Sitz

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe Zweck und Mitverantwortung ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gegenseitiger Solidarität.

² Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen;
- f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete;
- g) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

³ Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

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

Vermietungs-
reglement

Wohnungen werden in erster Linie vermietet an:

- a) Bedienstete der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG;
- b) Bedienstete von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind;
- c) Personen, die vor ihrer Pensionierung bei der allgemeinen Bundesverwaltung sowie Betrieben und Organisationen nach den Buchstaben a und b angestellt waren;
- d) in letzter Linie an die übrigen Bewerber/innen.

2 Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur gekündigt werden, wenn ein Ausschlussgrund gemäss Art. 11 gegeben ist.

Mitgliedschaft/
Kündigungs-
schutz

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

Mietzins

4 Die Mitglieder sind grundsätzlich verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Ausnahmen müssen durch den Vorstand bewilligt werden.

Residenz-
pflicht

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 gemäss Art. 262 Abs. 2 lit. c OR gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selbst

Untervermie-
tung

bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer wiederum entsteht der Genossenschaft ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.

Unterbelegung

6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen 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. Diesfalls sind die Mitglieder verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

Ausrichtung

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

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.

Unterhalt

Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen

Verkaufsverbot

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

2 Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

Ausnahmen

3 Der Verkauf einer Liegenschaft oder von Teilen einer Liegenschaft bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL).

4 Beim Verkauf einer Wohnung muss der resultierende Gewinn dem Bund abgeliefert werden. Der resultierende Gewinn muss nicht rückerstattet werden, wenn die Genossenschaft nachweist, dass sie ihn für die Erhaltung der Substanz anderer geförderter Wohnungen verwendet, in den Erneuerungsfonds für diese Wohnungen einlegt oder für die Erstellung von neuen preisgünstigen Wohnungen einsetzt.

⁵ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche Person werden, welcher gleichzeitig eine Wohnung vermietet werden kann und welche die nach Art. 15 Abs. 2 erforderlichen Genossenschaftsanteile übernimmt. Vorrangig aufgenommen werden: Voraussetzungen

- a) Bedienstete der allgemeinen Bundesverwaltung, der Swisscom, der Post, der SBB und der RUAG;
- b) Bedienstete von Organisationen, die der Pensionskasse PUBLICA angeschlossen sind;
- c) Personen, die vor ihrer Pensionierung bei der allgemeinen Bundesverwaltung sowie Betrieben und Organisationen nach den Buchstaben a und b angestellt waren;
- d) übrige Bewerber/innen.

² Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Ausländische Mitglieder

³ Für eine vermietete Genossenschaftswohnung wird nur ein Mitglied aufgenommen. Mitgliederzahl

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen. Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit dem Vorliegen des rechtsgültig unterzeichneten Mietvertrages. Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

¹ Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod. Gründe

² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung
Anteile

Art. 9 Austritt

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 Der Austritt setzt die Kündigung des Mietvertrages voraus. | Kündigung des Mietvertrags |
| 2 Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. | Kündigungsfrist/
Zeitpunkt |
| 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden. | Einschränkung |

Art. 10 Tod

- | | |
|--|----------------------------|
| 1 Stirbt ein Mitglied erhält der/die im Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in automatisch die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und übernimmt dessen/deren Mietvertrag. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist. | Ehe- bzw.
Lebenspartner |
| 2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. | Andere
Personen |

Art. 11 Ausschluss

- | | |
|---|--------|
| 1 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) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben, sofern von der Verwaltung keine Bewilligung vorliegt;
 - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
 - d) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
 - e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
 - f) Bei Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und eingetragenen Paaren, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
 - 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 Umsiedlungsangebotes;

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

Mahnung

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

Mitteilung/
Berufung/
Ausschluss der
aufschiebenden
Wirkung

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

Anrufung
Richter

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

Kündigung
Mietvertrag

⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 12 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und eingetragenen Paaren

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 andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile 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.

Eheschutz/
Ehetrennung

² Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem/der eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n eingetragenen Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile 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

Aufhebung
des
Zusammenlebens
eingetragener
Partner/innen

zur Verfügung stellen kann oder will.

3 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 werden und sämtliche Genossenschaftsanteile übernehmen. Ehescheidung

4 Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

5 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. Belegungs-
vorschriften
Vermögens-
rechtliche
Folgen

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

2 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag. Übertragung

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; Treuepflicht
- b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; Befolgungspflicht
- c) nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Teilnahmepflicht

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100.- und Fr. 500.- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlungen bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossenschaftsanteile

² Der Betrag, in welchem die Mitglieder Genossenschaftsanteile übernehmen müssen, ist nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft und muss den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

³ Für die Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält nach der vollzähligen Einzahlung des Anteilkapitals eine Empfangsbestätigung. Anteilscheine

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

Es erfolgt keine Verzinsung der Genossenschaftsanteile. Grundsatz

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

² Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, 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 einer Ausnahmen

Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt oder einer Vorsorgeeinrichtung oder – nach Erreichen des Rentenalters – an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

3 Die Auszahlung erfolgt frühestens innert eines Monats nach Beendigung des Mietvertrages und der Wohnungsabgabe. Fälligkeit

4 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

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

Haftung

Art. 19 Haftung

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

Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

1 Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen. Grundsatz

2 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung

3 Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

Art. 21 Reservefonds

1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. Grundsatz

2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Beanspruchung

Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. Ebenfalls entscheidet sie – auf Antrag des Vorstandes – über die Beanspruchung des Reservefonds unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 Weitere Fonds

1 Der Erfolgsrechnung sind jährlich je eine Einlage in den Erneuerungsfonds und zu Gunsten des Amortisationskontos zu belasten, welche mindestens dem steuerbefreiten Maximalbetrag entsprechen.

Erneuerungsfonds/
Amortisationskonto

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

Art. 23 Entschädigung der Organe

1 Die Entschädigung der Organe richtet sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung und darf die üblichen Ansätze nicht übersteigen.

Grundsätze

2 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 selber festgelegt wird. Die Gesamtsumme der Entschädigungen gemäss Abs. 6 wird jeweils mit der Annahme des Budgets von der Generalversammlung bewilligt.

Entschädigung
Vorstand

3 Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

Entschädigung
Revisionsstelle

4 Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

Entschädigung
Kommissionen

5 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von
Tantiemen

6 Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe muss sich in einem vertretbaren Rahmen halten und ist in der Rechnung getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen auszuweisen.

Publikation
Entschädigungen

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

Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

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

Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse

1 Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung 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 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 Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen;
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen aller Art, deren Kosten den Betrag von Fr. 50'000.- übersteigen;
- l) Genehmigung des vom Vorstand erstellten Vermietungsreglementes sowie allfälliger Änderungen;
- m) Beschlussfassung über die Beanspruchung des Reservefonds;
- n) Abnahme des Budgets;
- o) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2);
- p) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind

oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2 Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. o) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens 3 Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Anträge auf
Traktandierung

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

Anträge
innerhalb von
Traktanden

Art. 26 Einberufung und Leitung

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

Ordentliche
General-
versammlung

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 10 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausser-
ordentliche
General-
versammlung

3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 30 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.

Einberufung

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.

Leitung

Art. 27 Stimmrecht

1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

Grundsatz

2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder den/die im gleichen Haushalt lebenden Ehe-, eingetragene/n bzw. Lebenspartner/in vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

Vertretung

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

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

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

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

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Beschlussfassung

⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr

⁵ Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 lit. d FusG bleiben vorbehalten. Vorbehalte

⁶ 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. 29 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Grundsatz

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

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

Art. 30 Aufgaben

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. Kompetenzvermutung

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. Geschäftsbericht

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

Art. 31 Kompetenzdelegation

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

Art. 32 Vorstandssitzungen

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

2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlussfassung

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. Zirkulationsbeschluss

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. Protokoll

Revisionsstelle

Art. 33 Wahl und Aufgabe

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

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

3 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen. Revisions- resp. Prüfbericht

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 34 Liquidation

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

2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der Quorum abgegebenen Stimmen.

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

Art. 35 Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird dem Bund für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgeliefert. Liquidations- überschuss

Art. 36 Fusion

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

Wohnbauträger beschliessen.

2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Quorum

3 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. Der Fusionsvertrag muss vorsehen, dass die Bestimmungen über die Wohnbauförderung auch für die übernehmende Gesellschaft gelten. Durchführung

4 Die Fusion bedarf der Zustimmung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) und bei Baurechtsgrundstücken zusätzlich der Zustimmung des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL). Vorbehalt

Bekanntmachungen

Art. 37 Mitteilungen und Publikationsorgan

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. Ausserdem erfolgen Mitteilungen an alle Mieter jeweils am "Schwarzen Brett". Interne Mitteilungen

2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Publikationen

Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Art. 38 Genehmigung

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO). Genehmigungsvorbehalt

Die Statutenanpassungen wurden an der ordentlichen GV vom 1. Juni 2016 angenommen und sie treten am 1. Juli 2016 in Kraft.

Dübendorf, 01.06.2016

Die Präsidentin:
Sig. Irène Homberger

Die Sekretärin:
Sig. Magdalena Staub