

Statuten



Seite	4	A.	Firma, Sitz und Dauer
	4	B.	Zweck
	5	C.	Allgemeine Grundsätze
	6	D.	Mitgliedschaft
	9	E.	Erlöschen der Mitgliedschaft
	11	F.	Genossenschaftskapital
	14	G.	Darlehenskasse
	14	H.	Organisation der Genossenschaft
	24	I.	Rechnungswesen
	25	J.	Haftung
	25	K.	Genehmigungsvorbehalt
	25	L.	Auflösung und Liquidation
	26	M.	Mitteilungen, Aktenführung und Gerichtsstand
	27	N.	Übergangsbestimmungen

A.

Firma, Sitz und Dauer

Artikel 1 | Firma, Sitz und Dauer

1. Die Baugenossenschaft Zurlinden ist eine Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR und den vorliegenden Statuten mit Sitz in Zürich.
2. Die Dauer der Genossenschaft ist unbeschränkt.

B.

Zweck

Artikel 2 | Zweck

1. Die Genossenschaft ist eine Unternehmergenossenschaft¹. Sie bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihrer Mitglieder² guten und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, zu erhalten, zu erneuern und zu vermieten, dies insbesondere gemäss den Bestimmungen der Stadt Zürich und des Kantons Zürich, wie auch anderer Gemeinwesen und Förderorganisationen über die gemeinnützige Wohnförderung³.
2. Die Genossenschaft ist bestrebt, möglichst ökologisch, energie- und ressourcenschonend und mit ansprechender Architektur zu bauen und sinnvoll durchmischten Wohnraum für alle Bevölkerungskreise und Bedürfnisse anzubieten.
3. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig, politisch sowie konfessionell neutral, nicht gewinnstrebig und nicht spekulativ.
4. Die Genossenschaft kann Räumlichkeiten für gewerbliche und andere Nutzungen anbieten, die nicht den Bestimmungen über die gemeinnützige Wohnförderung und den Einschränkungen über Kostenmiete und Spekulationsentzug gemäss diesen Statuten unterstehen.
5. Die Genossenschaft kann alle Geschäfte tätigen, welche mit dem Genossenschaftszweck in Zusammenhang stehen oder ihn fördern. Sie kann bei Bedarf Zweigniederlassungen, Agenturen und Tochtergesellschaften errichten sowie Beteiligungen an anderen Unternehmungen⁴ erwerben, verwalten und veräussern oder sich mit solchen zusammenschliessen. Sie kann Grundstücke und Liegenschaften in der Schweiz erwerben, überbauen, belasten, verwalten, mieten, vermieten, nutzen und veräussern sowie Patente, Lizenzen und anderes geistiges Eigentum erwerben, nutzen, verkaufen, belasten und verwerten.

¹ Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Dokument ausschliesslich nur eine einzige Geschlechtsform verwendet. Wo nicht ausdrücklich nachfolgende unterschieden wird, schliesst dies Personen aller Geschlechter und juristische Personen mit ein.

² Die Begriffe «Mitglied» und «Genosschafter» werden synonym verwendet.

³ Der Begriff «gemeinnützige Wohnförderung» umfasst sämtliche Formen von staatlicher und privater Förderung von gemeinnützigem Wohnen, sei dies durch Instrumente der gemeinnützigen Wohnbauförderung, des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder durch andere Unterstützungs-, Finanzierungs- und Förderinstrumente.

⁴ Nachfolgend wird auch für alle Arten von Zweigniederlassungen, Agenturen, Tochtergesellschaften und Beteiligungen der umfassende Begriff «Beteiligungen» verwendet.

6. Im Sinne eines Nebenzwecks, welcher den Hauptzweck der Genossenschaft fördern soll, kann die Genossenschaft Energieerzeugungs-, Wasser-/Abwasseraufbereitungs- oder andere Infrastrukturanlagen erstellen, erwerben, veräußern und betreiben und mit Energie, Wasser oder anderen Infrastrukturgütern handeln oder andere Infrastrukturdienstleistungen anbieten.
7. Die Genossenschaft ist befugt, Finanzierungs-, Sanierungs- und Interzessionsvereinbarungen mit Mitgliedern, mit Beteiligungen oder mit Dritten einzugehen, Anleihen zu begeben sowie Mitgliedern, Beteiligungen oder Dritten Darlehen oder für deren Verpflichtungen Sicherheiten zu gewähren.
8. Die Genossenschaft kann Mitglied von Organisationen und Verbänden werden.

C.

Allgemeine Grundsätze**Artikel 3 | Unveräußerlichkeit, Ausnahmen**

1. Die Liegenschaften der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräußerlich.
2. Ausgenommen davon sind Liegenschaften, welche sich aufgrund besonderer Umstände nicht sinnvoll dem statutarischen Zweck entsprechend vermieten oder anderweitig nutzen lassen oder beim Vorliegen von anderen wichtigen Gründen mit analoger Tragweite.
3. Veräußerungen von Liegenschaften bedürfen eines Beschlusses der Generalversammlung (Artikel 21 Absatz 2.9). Untersteht eine Liegenschaft den Bestimmungen über die gemeinnützige Wohnförderung, bedarf deren Veräußerung der Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Stimmberechtigten.
4. Solange und insoweit Liegenschaften nicht den Bestimmungen über die gemeinnützige Wohnförderung unterstehen, kann die Genossenschaft Liegenschaften auch in Beteiligungen halten, die den Veräußerungsbeschränkungen dieses Artikels und den Einschränkungen des Artikel 5 Absatz 2 nicht unterliegen müssen.

Artikel 4 | Ziele bei Instandhaltung und Instandsetzung

1. Bei Bau, Umbau, Instandhaltung und Instandsetzung ihrer Liegenschaften sind der Genossenschaft besonders wichtig: Berücksichtigung absehbarer künftiger Bedürfnisse, hochwertige Aussenräume, gute und sichere Erschliessung, optimierte Instandhaltung, Einsatz von ökologischen Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.
2. Mit einer planmässigen, nachhaltigen und kosten- und qualitätsbewussten Instandhaltung und Instandsetzung passt die Genossenschaft ihre Liegenschaften an den Stand der technischen Möglichkeiten und an zeitgemässe Wohnbedürfnisse an. Die Genossenschaft achtet dabei auf ein schonendes Vorgehen für betroffene Mieter.

Artikel 5 | Vermietung

1. Die Vermietung der Liegenschaften der Genossenschaft ist Aufgabe des Vorstands. Er erlässt Vermietungsreglemente, in denen die anwendbaren Grundsätze der Vermietung, die Rechte und Pflichten der Mieter und allfällige Auflagen aufgrund der auf die jeweiligen Liegenschaften anwendbaren Bestimmungen der gemeinnützigen Wohnförderung aufgeführt sind⁵.
2. Solange und insoweit Bestimmungen der gemeinnützigen Wohnförderung anwendbar sind, werden Mietzinse nach den entsprechenden Bestimmungen⁶ festgesetzt. Bei Kostenmiete müssen insbesondere auch die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen, Reserven und Einlagen in die vom Gesetz oder von allfälligen Subventionsbehörden oder -organisationen vorgeschriebenen oder von den zuständigen Organen beschlossenen Fonds (Artikel 42), die laufende Instandhaltung der Liegenschaften und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die anteiligen Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
3. Die Vermietung von gewerblich genutzten Räumlichkeiten, von Parkplätzen und Nebenräumen, auch in Liegenschaften, die den Bestimmungen der gemeinnützigen Wohnförderung unterstehen, und von sonstigen Mietobjekten mit Nutzungen ohne Bezug zur gemeinnützigen Wohnförderung sowie Leistungen gemäss Artikel 2 Absatz 6, unterstehen den Einschränkungen gemäss Absatz 2 nicht.

D.

Mitgliedschaft

Artikel 6 | Erwerb der Mitgliedschaft

1. Mitglieder der Genossenschaft können sein:
 - 1.1. Natürliche Personen und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die im Rahmen der Planung, des Baus, des Betriebs, der Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung von Liegenschaften der Genossenschaft oder Beteiligungen der Genossenschaft Leistungen erbringen; und
 - 1.2. natürliche Personen, die sich in besonderem Masse für die Genossenschaft oder für Beteiligungen der Genossenschaft einsetzen.
2. Genossenschafter sollen ihren Sitz (bzw. bei natürlichen Personen ihren Wohnsitz) im Kanton Zürich haben; der Vorstand kann in begründeten Fällen Ausnahmen von diesem Erfordernis gewähren. Genossenschafter müssen unter einer bestimmbaren wirtschaftlichen, rechtlichen und tatsächlichen Kontrolle stehen.

⁵ Insbesondere ist bezüglich Liegenschaften, die den Bestimmungen über gemeinnützige Wohnförderung der Stadt Zürich unterliegen, die Untermiete nur mit Genehmigung des Vorstands zulässig (vgl. Ziffer 10 lit. d der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues [Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1924, mit Abänderungen, Stand 11.07.2012; AS 841.110]).

⁶ Bezüglich Liegenschaften, die den Bestimmungen über gemeinnützige Wohnförderung der Stadt Zürich unterliegen, kommt das Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen (Mietzinsreglement, Stadtratsbeschluss vom 19.06.1996, mit Änderungen, Stand 27.05.2009; AS 841.150) zur Anwendung.

3. Mitarbeitende der Genossenschaft oder von Beteiligungen der Genossenschaft dürfen nicht Mitglieder sein. Mitglieder des Vorstands oder von Organen von Beteiligungen gelten allein aufgrund ihrer Organfunktion nicht als Mitarbeitende im Sinne des vorstehenden Satzes.
4. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
5. Die Beitrittserklärung ist schriftlich abzugeben. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand endgültig. Ablehnungen müssen nicht begründet werden. Ein Anspruch auf Mitgliedschaft besteht nicht.
6. Ein Antragsteller hat dem Vorstand sämtliche Auskünfte zu erteilen und Unterlagen offenzulegen, um dem Vorstand alle aus dessen Sicht erforderlichen Abklärungen, insbesondere auch über die Kontrollverhältnisse und das Hauptsteuerdomizil des Antragstellers zu ermöglichen.
7. Zum Schutz der Interessen der Genossenschaft dauert die Pflicht zur Erteilung und Offenlegung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen betreffend die eigenen Verhältnisse gemäss Absatz 6 gegenüber dem Vorstand auch nach erfolgter Aufnahme als Mitglied fort. Die eigenen Verhältnisse umfassen auch wesentliche Veränderungen innerhalb der Gruppen-/Konzernstruktur eines Genossenschafters (z.B. Erwerb von Beteiligungen), die tatsächlich oder potenziell die Interessen der Genossenschaft oder anderer Genossenschafter berühren bzw. berühren können.

Artikel 7 | Genossenschafterverzeichnis

1. Die Genossenschaft führt ein Genossenschafterverzeichnis (Art. 837 OR), in welches die Mitglieder mit Namen und Adresse (bei juristischen Personen mit Firma und Sitz und dem für die Wahrnehmung der Rechte aus dem Genossenschaftsverhältnis bezeichneten Vertreter) zusammen mit den für Mitteilungen gemäss Artikel 46 Absatz 1 massgeblichen Anschriften eingetragen werden. Die Genossenschaft anerkennt bei juristischen Personen nur einen Vertreter pro Mitglied.
2. Die Einzahlung des minimalen Anteilscheinkapitals (Artikel 8 Absatz 2) ist Voraussetzung für den Beginn der Mitgliedschaft und für die Eintragung im Genossenschafterverzeichnis.
3. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Mitglied nur anerkannt, wer im Genossenschafterverzeichnis eingetragen ist.

Artikel 8 | Pflichten

1. Die Mitglieder haben die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren (Art. 866 OR), sowie den Statuten, den anwendbaren Reglementen und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
2. Jedes Mitglied hat Anteilscheine im Nennwert von mindestens CHF 100'000.00 zu übernehmen. Der Vorstand kann ausnahmsweise einen tieferen Betrag festsetzen.
3. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Genossenschafter, kann der Vorstand bei der Vergabe von Werkverträgen oder Aufträgen die Mitglieder verpflichten, einen Anteil von maximal 10 % der abgerechneten Auftrags- bzw. Werkvertragssumme als zusätzliches Anteilscheinkapital einzuzahlen. Derartige, zusätzlich zu übernehmende Anteilscheine dienen während der Gewährleistungsfrist als Gewährleistungsgarantien; die Mitglieder erklären diesbezüglich ihre Bereitschaft zur Verrechnung von Ansprüchen der Genossenschaft mit ihrem gesamten Anteilscheinkapital. Zusätzliches Anteilscheinkapital nach diesem Absatz gilt auch nach Ablauf der entsprechenden Gewährleistungsfrist nicht als freiwilliges Anteilscheinkapital im Sinn von Absatz 4. Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement und beschliesst, soweit erforderlich, in Einzelfällen.
4. Unter Vorbehalt der vorgängigen Zustimmung des Vorstands dürfen Mitglieder freiwillig weitere Anteilscheine übernehmen. Freiwillig übernommene Anteilscheine können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Bestimmungen von Artikel 18 finden Anwendung.

Artikel 9 | Gründe

Die Mitgliedschaft erlischt durch:

1. Austritt eines Mitglieds (Artikel 10);
2. Verlust der Mitgliedschaftsvoraussetzungen (Artikel 11);
3. Versterben von natürlichen Personen (Artikel 12);
4. Liquidation oder Konkurs von juristischen Personen (Artikel 13); oder
5. Ausschluss eines Mitglieds (Artikel 14).

Artikel 10 | Austritt eines Mitglieds

1. Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt des Mitglieds, der schriftlich unter Wahrung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende des Geschäftsjahres zu erklären ist.
2. Ein Austritt kann nicht mehr erklärt werden, nachdem der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist.

Artikel 11 | Verlust der Mitgliedschaftsvoraussetzungen

1. Erfüllt ein Mitglied die Mitgliedschaftsvoraussetzungen gemäss Artikel 6 Absätze 1 bis 3 nicht mehr (z. B. bei natürlichen Personen durch Pensionierung oder Aufgabe der ursprünglich für die Mitgliedschaft qualifizierenden Tätigkeit), so hat es spätestens zwei Jahre nach Wegfallen der Mitgliedschaftsvoraussetzungen seinen Austritt (Artikel 10) zu erklären.
2. Kommt ein Mitglied seiner Verpflichtung gemäss Absatz 1 nicht nach, so setzt ihm der Vorstand schriftlich eine Frist von sechs Monaten zum Erklären des Austritts an. Nach ungenutztem Ablauf dieser Frist verfällt die Mitgliedschaft ohne Weiteres.

Artikel 12 | Versterben von natürlichen Personen

1. Unter Vorbehalt von Artikel 16 Absatz 3.1 erlischt die Mitgliedschaft einer natürlichen Person mit ihrem Tod (Art. 847 Abs. 1 OR). Das Anteilscheinkapital des verstorbenen Mitglieds wird entsprechend den Bestimmungen gemäss Artikel 18 an deren Erben zurückbezahlt.
2. Die Erbengemeinschaft hat für ihre Vertretung gegenüber der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestimmen.

Artikel 13 | Liquidation oder Konkurs von juristischen Personen

1. Die Mitgliedschaft einer juristischen Person erlischt per Datum des Liquidationsbeschlusses oder der Eröffnung des Konkurses. Sanierungsrechtliche Massnahmen führen nicht zu einem Erlöschen der Mitgliedschaft.
2. Das Anteilscheinkapital wird entsprechend den Bestimmungen gemäss Artikel 18 gemäss den Weisungen des Liquidators oder der Konkursverwaltung (Art. 845 OR) zurückbezahlt.

Artikel 14 | Ausschluss eines Mitglieds

1. Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der eine Fortführung der Mitgliedschaft für die Genossenschaft unzumutbar macht, insbesondere aus einem der nachfolgenden Ausschlussgründe:
 - 1.1. Verletzung von Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht oder der Pflicht zur Offenlegung von Informationen (Artikel 6 Absatz 6);
 - 1.2. Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Interessen der Genossenschaft, von Beteiligungen oder von Genossenschaftern;
 - 1.3. Missachtung von Statuten- oder Reglementsbestimmungen, Beschlüssen der Generalversammlung oder Beschlüssen oder Weisungen des Vorstands;
 - 1.4. Übergang des Mitgliedschaftsverhältnisses als Ganzes oder von einzelnen Ansprüchen daraus (z.B. des Anspruchs auf Rückzahlung von Anteilscheinen oder Genossenschaftsterdarlehen) auf dritte Personen, z.B. durch ehedüterrechtliche oder zwangsvollstreckungsrechtliche Massnahmen, ohne dass die Voraussetzungen von Artikel 16 Absatz 3 und 4 erfüllt sind;
 - 1.5. rechtskräftige Verurteilung zu einer bedingten oder unbedingten Strafe aufgrund eines Verbrechens oder Vergehens gemäss schweizerischem Recht;
 - 1.6. längerdauernde Einschränkung der Urteils- oder Handlungsfähigkeit, auch ohne das Vorliegen einer entsprechenden Massnahme des Erwachsenenschutzrechts; oder
 - 1.7. Verlust von wesentlichen beruflichen Fähigkeiten oder regulatorischen oder anderen Voraussetzungen, die für die weitere Ausübung derjenigen Tätigkeit massgeblich sind, die für die Aufnahme als Mitglied gemäss Artikel 6 Absatz 1 ausschlaggebend war.
2. Einem Ausschluss hat eine Mahnung, allenfalls unter Ansetzung einer Frist von maximal 30 Kalendertagen zur Berichtigung, durch den Vorstand voranzugehen, ausser wenn dies von vornherein als nutzlos erscheint.
3. Der Ausschluss ist zu begründen, mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und dem Ausgeschlossenen mit eingeschriebenem Brief an die Adresse gemäss Genossenschaftsverzeichnis (Artikel 7) mitzuteilen. Nach Eingang der Mitteilung hat der Ausgeschlossene 30 Kalendertage Zeit, um Rekurs an die Generalversammlung zu erheben, wo er seinen Rekurs persönlich begründen oder durch ein anderes Mitglied begründen lassen kann. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung.
4. Die gerichtliche Anfechtung des Ausschlusses innert der gesetzlichen Frist (Art. 846 Abs. 3 OR) bleibt vorbehalten. Sie hat keine aufschiebende Wirkung.

Artikel 15 | Genossenschaftskapital und Anteilscheine

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteilscheine, die auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 lauten, einzeln nummeriert sind und voll einbezahlt werden müssen. Das Genossenschaftskapital ist in der Höhe unbeschränkt.
2. Die Anteilscheine werden nur buchmässig geführt, es werden keine Urkunden für Anteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied erhält jährlich zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis eine Bestätigung über die Höhe seines Anteilscheinkapitals, welche nicht als Wertpapier gilt.
3. Anteilscheine dürfen durch die Mitglieder nur im eigenen Namen, auf eigene Gefahr und auf eigene Rechnung gehalten werden.
4. Ein einzelnes Mitglied oder wirtschaftlich, faktisch oder rechtlich miteinander verbundene Mitglieder gemeinsam dürfen Anteilscheinkapital im maximalen Umfang von 20% des Genossenschaftskapitals halten. Der Vorstand entscheidet über das Erreichen dieses Grenzbetrags und regelt das weitere Vorgehen. Dies umfasst auch das Festlegen von sachgerechten Vorgehensweisen, damit die betroffenen Genossenschafter ihre Pflicht gemäss Artikel 8 Absatz 3 ohne weiteren Aufbau von zusätzlichem Anteilscheinkapital weiterhin in einer alternativen, aber wirtschaftlich äquivalenten Weise erfüllen. Die Betroffenen sind anzuhören.

Artikel 16 | Übertragungsbeschränkung

1. Jede Verpfändung und sonstige dingliche oder obligatorische Belastung von Anteilscheinen oder von Ansprüchen aus dem Genossenschaftsverhältnis ist ausgeschlossen.
2. Anteilscheine und Mitgliedschaft sind untrennbar verbunden und grundsätzlich nicht übertragbar, teilbar oder vererbbar.
3. Unter den Voraussetzungen gemäss Absatz 4 sind die folgenden Übertragungen vom Grundsatz gemäss Absatz 2 ausgenommen:
 - 3.1. Die Vererbung von Anteilscheinen und der Mitgliedschaft von einem Genossenschafter an einen Nachkommen innerhalb der gesetzlichen Erbfolge, sofern (i) die Übertragung der Anteilscheine und der Mitgliedschaft zusammen und nur auf einen einzigen Erben erfolgt und (ii) der Erbende die Mitgliedschaftsvoraussetzungen gemäss Artikel 6 erfüllt. Bis zur Genehmigung gemäss Absatz 4 ruhen die Mitgliedschaftsrechte (mit Ausnahme der Verzinsung des Anteilscheinkapitals) nach einem Erbgang.
 - 3.2. Die rechtsgeschäftliche Übertragung der Anteilscheine und der Mitgliedschaft von einem Genossenschafter an eine durch ihn wirtschaftlich, rechtlich und faktisch kontrollierte Gesellschaft, sofern die Gesamtheit der von ihm gehaltenen Anteilscheine zusammen mit der Mitgliedschaft übertragen wird. Eine Rückübertragung auf den vormaligen Genossenschafter ist unter analogen Bedingungen zulässig.
 - 3.3. Die rechtsgeschäftliche Übertragung der Anteilscheine und der Mitgliedschaft von einem Genossenschafter an einen Dritten, sofern (i) die Übertragung der Gesamtheit der von ihm gehaltenen Anteilscheine und der Mitgliedschaft zusammen und nur auf einen einzigen Erwerber erfolgt und (ii) der Erwerber die Mitgliedschaftsvoraussetzungen gemäss Artikel 6 erfüllt.

- 3.4. Übertragungen im Rahmen einer fusionsrechtlichen Umwandlung der Gesellschaftsform eines Genossenschafters (z.B. Umwandlung von einer Genossenschaft in eine Aktiengesellschaft), solange beim betroffenen Genossenschaftler die Kontinuität seiner Mitglieder gewahrt ist und die Umwandlung nicht zu einer Veränderung der wirtschaftlichen, rechtlichen oder faktischen Kontrolle des Genossenschafters führt.
4. Eine Übertragung von Anteilscheinen und der Mitgliedschaft gestützt auf Absatz 3 ist dem Vorstand vorgängig schriftlich zu beantragen, wobei dem Vorstand (i) die entsprechenden vertraglichen oder erbrechtlichen Grundlagen (z.B. Auszug aus der letztwilligen Verfügung, kauf- oder fusionsrechtliche Verträge etc.) offenzulegen, (ii) sämtliche geforderten Auskünfte zu erteilen (Artikel 6 Absatz 6), und (iii) die Prüfung der Erfüllung der Mitgliedschaftsvoraussetzungen gemäss Artikel 6 zu ermöglichen sind. Der Vorstand hat ein weites Ermessen bei der Beurteilung der Erfüllung der Kriterien, und er entscheidet, ob die angezeigte Transaktion einer zulässigen Übertragung gleichkommt.

Artikel 17 | Verzinsung des Anteilscheinkapitals

1. Die ordentliche Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz für die Verzinsung des Anteilscheinkapitals im vorangegangenen Geschäftsjahr, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Höchstzinssatz⁷ und allfällige in den anwendbaren Bestimmungen der gemeinnützigen Wohnförderung enthaltene Grenzen grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen. Die Genossenschaft beabsichtigt eine Verzinsung, die mindestens dem Referenzzinssatz entspricht.
2. Eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen, statutarischen und übrigen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen worden sind.
3. Die Anteilscheine werden jeweils vom ersten Tag des auf die Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Ein nicht einbezahlter Betrag wird nicht verzinst. Bei Anteilscheinkapital gemäss Artikel 8 Absatz 3 gilt der Zeitpunkt der Fälligkeit der entsprechenden werkvertraglichen Vergütung als Zeitpunkt der Einzahlung.
4. Zinszahlungen erfolgen durch Banküberweisung innert eines Monats nach der ordentlichen Generalversammlung.

⁷ Art. 6 Abs. 1 lit. a StG

Artikel 18 | Rückzahlung von Anteilscheinkapital

1. Die Mitglieder haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung ihres Anteilscheinkapitals.
2. Die Rückzahlung von Anteilscheinkapital erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen (Artikel 42), höchstens aber zum Nennwert.
3. Unter Vorbehalt der Bestimmung von Absatz 4 erfolgt die Rückzahlung von Anteilscheinkapital und eine allfällige Verzinsung innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die ordentliche Generalversammlung nach dem Erklären des Austritts bzw. nach dem Zeitpunkt des Eintretens eines anderen Austrittsgrundes. Im Fall eines Ausschlusses (Artikel 14) erfolgt eine Rückzahlung von Anteilscheinkapital erst nach ungenutztem Ablauf der Frist gemäss Art. 846 Abs. 3 OR bzw. nach Vorliegen eines rechtskräftigen gerichtlichen Entscheids, der den Ausschluss bestätigt.
4. Die Rückzahlung von Anteilscheinkapital darf vom Vorstand in dem Betrag zurückgestellt werden, als das austretende Mitglied gegenüber der Genossenschaft noch Gewährleistungsverpflichtungen zu erfüllen hat und diese nicht durch eine – nach Ermessen des Vorstands – genügende Garantie, allenfalls auch eines Dritten (z.B. Bankgarantie), abgelöst werden.
5. Solange und insoweit die gemeinnützige Wohnförderung der Stadt Zürich betroffen ist, sind der Vorstand und die Generalversammlung befugt, die Rückzahlung von Anteilscheinkapital an Bedingungen zu knüpfen⁸.
6. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung von Anteilscheinkapital bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben. Die Rückzahlung von freiwilligem Anteilscheinkapital (Artikel 8 Absatz 4) darf maximal 18 Monate hinausgeschoben werden und hat Vorrang vor der Rückzahlung des übrigen Anteilscheinkapitals. Anteilscheinkapital mit hinausgeschobener Rückzahlung ist wie ungekündigtes Anteilscheinkapital zu verzinsen.
7. Die Genossenschaft ist jederzeit berechtigt, die ihr gegenüber einem Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Anteilscheinkapital zu verrechnen. Eine Verrechnung durch den Genossenschafter ist ausgeschlossen.
8. Die Bestimmungen dieses Artikels gelten auch für freiwilliges Anteilscheinkapital.

⁸ Vergleiche Ziffer 10 lit. c der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1924, mit Abänderungen, Stand 11.07.2012; AS 841.110).

Artikel 19 | Darlehenskasse

1. Die Genossenschaft führt eine Darlehenskasse.
2. Die Mitglieder, die Mieter von Wohnungen der Genossenschaft, die aktuell beschäftigten und die pensionierten Mitarbeitenden, die aktuellen und die ehemaligen Vorstandsmitglieder, andere der Genossenschaft nahestehende Personen sowie die für die Genossenschaft tätigen Unternehmen, können in der Darlehenskasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen. Ein Anspruch auf Anlage von Geldern besteht nicht.
3. Einzelheiten regelt der Vorstand im Reglement zur Darlehenskasse. Insbesondere auch in Fällen gemäss Artikel 15 Absatz 4 darf der Vorstand einzelfallbezogene Regelungen treffen, die vom Reglement zur Darlehenskasse abweichen.

Artikel 20 | Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

1. Generalversammlung;
2. Vorstand; und
3. Revisionsstelle.

1. Generalversammlung

Artikel 21 | Befugnisse

1. Oberstes Organ der Genossenschaft ist die Generalversammlung der Genosschafter.
2. Der Generalversammlung stehen die folgenden unübertragbaren Befugnisse zu:
 - 2.1. Festsetzung und Änderung der Statuten;
 - 2.2. Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstands (unter Vorbehalt des Vertreters der Stadt Zürich gemäss Artikel 32 Absatz 3⁹) und der Revisionsstelle, wie auch allfälliger von der Generalversammlung gewählter Bevollmächtigter und Beauftragter;
 - 2.3. Genehmigung der Jahresrechnung und des Lageberichts;
 - 2.4. Beschlussfassung über die Rückzahlung von Kapitalreserven;

⁹ Vergleiche Ziffer 8 der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1924, mit Abänderungen, Stand 11.07.2012; AS 841.110).

- 2.5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns und die Höhe der Verzinsung auf dem Genossenschaftskapital;
 - 2.6. Entlastung der Organe;
 - 2.7. Beschlussfassung über den Erwerb von Liegenschaften oder Baurechten, sofern der Kaufpreis den Betrag von CHF 5'000'000.00 oder der jährliche Baurechtszins den Betrag von CHF 250'000.00 übersteigt;
 - 2.8. Beschlussfassung über die Planung oder die Ausführung von Bau-, Erweiterungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsprojekte, sofern die Kosten den Betrag von CHF 5'000'000.00 übersteigen;
 - 2.9. Beschlussfassung über die Veräusserung von Liegenschaften und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
 - 2.10. Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstands;
 - 2.11. Beschlussfassung über Auflösung, Fusion, Spaltung oder Umwandlung der Rechtsform der Genossenschaft;
 - 2.12. Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Verhandlungsgegenstände, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen und dem Vorstand bis spätestens 60 Kalendertage vor der Generalversammlung eingereicht worden sind; und
 - 2.13. Beschlussfassung über weitere Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind oder ihr durch den Vorstand oder durch die Revisionsstelle vorgelegt werden.
3. Über Verhandlungsgegenstände kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Artikel 22 | Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlungen

1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Geschäftsjahres statt. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekanntzugeben.
2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden durch Beschluss einer Generalversammlung, durch den Vorstand, durch die Liquidatoren oder durch die Revisionsstelle einberufen.
3. Eine Generalversammlung muss vom Vorstand innert angemessener Frist einberufen werden, wenn wenigstens der zehnte Teil der Mitglieder schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge die Einberufung verlangen.

Artikel 23 | Einberufung

1. Eine Generalversammlung wird mindestens 14 Kalendertage vor dem Versammlungstag einberufen.
2. Die Einberufung wird den Mitgliedern entsprechend den Bestimmungen von Artikel 46 mitgeteilt. Erfolgt die Einberufung per Brief, ist für die Berechnung der Frist auch bei Mitgliedern mit Wohnsitz im Ausland der Tag des Posteingangs bei ordnungsgemässer Zustellung im Inland (mit A-Post) massgeblich. In jedem Fall sind der Tag der Zustellung und der Tag der Generalversammlung bei der Berechnung der Frist nicht mitzuzählen.
3. Bei der Einberufung zur Generalversammlung sind die Verhandlungsgegenstände, bei Wahlen die Namen der vorgeschlagenen Kandidaten und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekanntzugeben.
4. Der Vorstand stellt sicher, dass die Verhandlungsgegenstände die Einheit der Materie wahren, und legt der Generalversammlung in verständlicher Form Erläuterungen zu den Traktanden und alle Informationen zu den Anträgen des Vorstands vor, die für ihre Beschlussfassung notwendig sind. Der Vorstand darf die Verhandlungsgegenstände in der Einberufung summarisch darstellen, sofern er den Mitgliedern weiterführende Informationen auf anderem Weg (auch elektronisch) zugänglich macht.
5. Bei der ordentlichen Generalversammlung sind der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beizulegen. Das Protokoll der vorangegangenen Generalversammlung ist vor der jeweils nachfolgenden Generalversammlung zur Einsicht aufzulegen.
6. Die Generalversammlungen finden in der Schweiz, in der Regel im Grossraum Zürich, statt.
7. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jedes Mitglied während eines Jahres nach der Generalversammlung verlangen, dass ihm der Geschäftsbericht in der von der Generalversammlung genehmigten Form sowie der Revisionsbericht auf Papier zugestellt werden.

Artikel 24 | Traktandierung und Anträge

1. Wünschen Mitglieder, dass ihre Traktandierungsbegehren oder Anträge (einschliesslich allfälliger Begründungen) in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden, müssen diese dem Vorstand mindestens 40 Kalendertage vor dem Datum der Generalversammlung bekanntgegeben werden. Mit ihren Traktandierungsbegehren oder Anträgen können die Mitglieder eine kurze Begründung einreichen. Diese muss in die Einberufung aufgenommen werden. Allfällige Dokumente können durch den Vorstand elektronisch verfügbar gemacht werden.
2. Werden Traktandierungsbegehren oder Anträge (einschliesslich allfälliger Begründungen) von Mitgliedern erst nach der Einberufung zur Generalversammlung (Artikel 23 Absatz 1) unterbreitet, müssen diese dem Präsidenten des Vorstands spätestens zehn Kalendertage vor dem Datum der Generalversammlung vorliegen. Der Vorstand weist in der Einberufung zur Generalversammlung auf diese Frist hin. Er informiert die Mitglieder entsprechend den Bestimmungen von Artikel 46 unverzüglich über rechtzeitig beantragte Traktanden und die dazugehörigen Anträge (einschliesslich allfälliger Begründungen).
3. Bei der Bekanntgabe von Traktandierungsbegehren von Mitgliedern oder im Anschluss daran darf der Vorstand eigene Anträge (einschliesslich allfälliger Begründungen) zu Traktandierungsbegehren formulieren und den Mitgliedern entsprechend den Bestimmungen unter Artikel 46 ohne Rücksicht auf die Frist gemäss Absatz 2 vor der Generalversammlung oder an der Generalversammlung bekannt geben.
4. Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen kann die Generalversammlung unter dem Vorbehalt der Bestimmungen über die Universalversammlung keine Beschlüsse fassen.
5. Zum Stellen von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorherigen Ankündigung.
6. Fragen der Mitglieder werden vom Vorstand beantwortet oder durch Externe, die vom Vorstand bezeichnet werden. Zudem kann der Vorstand Fragen auch schriftlich nach der Generalversammlung beantworten. Komplexe, umfangreiche oder vielgliedrige Fragen sollen so frühzeitig vorgelegt werden, dass der Vorstand die Antworten vorbereiten kann; der Vorstand kann die Beantwortung derartiger Fragen auf die nachfolgende Generalversammlung verschieben.

Artikel 25 | Stimm- und Teilnahmerecht, Vertretung

1. Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme, ungeachtet der Zahl seiner Anteilscheine oder der Höhe seines Anteilscheinkapitals.
2. Zur Teilnahme an der Generalversammlung sind diejenigen Mitglieder berechtigt, die bis spätestens 30 Kalendertage vor der Generalversammlung im Genossenschafterverzeichnis (Artikel 7) eingetragen sind.
3. Der Vorstand kann vorsehen, dass Mitglieder, die nicht am Ort der Generalversammlung anwesend sind, ihre Rechte auf elektronischem Weg ausüben können (Artikel 30).
4. Ein Mitglied kann sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen; kein Bevollmächtigter kann mehr als ein Mitglied vertreten. Für die Vertretung bedarf es einer schriftlichen Vollmacht; der Vorstand kann auch geeignete elektronische Plattformen für das Erteilen von Vollmachten auf elektronischem Weg bezeichnen.

Artikel 26 | Vorsitz und Ausstandspflicht

1. Der Präsident des Vorstands führt den Vorsitz in der Generalversammlung. Bei seiner Verhinderung führt ein anderes Mitglied des Vorstands den Vorsitz.
2. Ist kein Mitglied des Vorstands anwesend, wählt die Generalversammlung einen Genossenschafter als Tagesvorsitzenden.
3. Bei Beschlüssen über ihre eigene Entlastung treten die Mitglieder der Organe in den Ausstand.

Artikel 27 | Protokoll

1. Der Vorsitzende bezeichnet den Protokollführer und die Stimmenzähler, die nicht Mitglieder sein müssen.
2. Der Vorsitzende trifft die für die Feststellung der Stimmrechte erforderlichen Anordnungen.
3. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.
4. Den Mitgliedern wird innert 30 Kalendertagen nach der Generalversammlung eine Kopie des Protokolls gemäss den Bestimmungen von Artikel 46 zugestellt.

Artikel 28 | Beschlüsse und Wahlen

1. Eine Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
2. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorschreiben. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
3. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Zehntel der anwesenden Mitglieder die geheime Durchführung verlangt. Der Vorsitzende ist berechtigt, die geheime Durchführung anzuordnen.

Artikel 29 | Qualifizierte Quoren

1. Für Statutenänderungen und für die Auflösung, Fusion, Spaltung oder Umwandlung der Rechtsform der Genossenschaft bedarf es einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
2. Das qualifizierte Quorum von Artikel 3 Absatz 3 und weitere gesetzlich vorgesehene qualifizierte Quoren bleiben vorbehalten (so unter anderem gemäss Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d FusG).
3. Für die Abänderung von Artikel 3 Absätze 1 bis 3, Artikel 44 Absätze 3 und 4 sowie dieses Absatzes bedarf es einer Mehrheit von 4/5 der abgegebenen Stimmen in einer Generalversammlung, bei der mindestens 20% der Mitglieder anwesend oder vertreten sind.

Artikel 30 | Verwendung elektronischer Mittel

1. Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort (sogenannte virtuelle Generalversammlung) oder an mehreren Tagungsorten mit elektronischer Übertragung zwischen den Tagungsorten durchgeführt werden.
2. Für Mitglieder, die an einer physischen Generalversammlung nicht vor Ort teilnehmen, kann der Vorstand die Möglichkeit vorsehen, mit Hilfe elektronischer Mittel virtuell an der Generalversammlung teilzunehmen (sogenannte hybride Generalversammlung).
3. Auf die Durchführung einer sogenannten virtuellen Generalversammlung, einer Generalversammlung an verschiedenen Tagungsorten oder einer hybriden Generalversammlung besteht kein Anspruch.
4. Der Vorstand regelt die Verwendung elektronischer Mittel bei Generalversammlungen. Er stellt sicher, dass:
 - 4.1. die Identität der Teilnehmer feststeht;
 - 4.2. die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden;
 - 4.3. jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann; und
 - 4.4. das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht werden kann.

5. Treten während der Generalversammlung technische Probleme auf, sodass die Generalversammlung nicht ordnungsgemäss durchgeführt werden kann, so muss sie abgebrochen und neu angesetzt werden. Als technische Probleme im Sinne des vorstehenden Satzes gelten (i) wesentliche und länger anhaltende Probleme der Einrichtungen, für welche die Genossenschaft die Verantwortung trägt oder (ii) flächendeckende Probleme eines bedeutenden Telekommunikationsanbieters, von denen ein wesentlicher Teil der Mitglieder betroffen ist. Nicht als technische Probleme gelten (a) Probleme, deren Ursache in den Telekommunikationssystemen oder elektronischen Einrichtungen der einzelnen Mitglieder liegen oder (b) Probleme, die bei den Einrichtungen auftreten, für welche die Genossenschaft die Verantwortung trägt, die aber nur von kurzer Dauer und nicht geeignet sind, die Teilnahme der Mitglieder an der Generalversammlung wesentlich zu beeinträchtigen.
6. Beschlüsse, welche die Generalversammlung vor dem Auftreten der technischen Probleme gefasst hat, bleiben gültig.

2. Vorstand

Artikel 31 | Aufgaben

1. Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Führung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind.
2. Der Vorstand erlässt die zur Geschäftsführung erforderlichen Reglemente.

Artikel 32 | Zusammensetzung

1. Der Vorstand besteht aus mindestens fünf, maximal neun Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaf tern oder aus leitenden Mitarbeitenden oder Organen von Genossenschaf tern bestehen.
2. Bei Vakanzen erfolgen Ersatzwahlen in der Regel an der nächsten ordentlichen Generalversammlung.
3. Solange die Bestimmungen betreffend gemeinnützige Wohnförderung der Stadt Zürich anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, einen Vertreter in den Vorstand zu entsenden¹⁰.
4. Die Mitglieder des Vorstands müssen unterschiedlichen Unternehmen angehören.
5. Mitarbeitende der Genossenschaft oder von Beteiligungen können nicht Mitglied des Vorstands sein. Vorbehalten bleiben Mitglieder des Vorstands, die interimistisch Geschäftsleitungsfunktionen wahrnehmen.

¹⁰ Vergleiche Ziffer 8 der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1924, mit Abänderungen, Stand 11.07.2012; AS 841.110).

Artikel 33 | Wahl und Amtsdauer

1. Die Mitglieder des Vorstands werden für eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt.
2. Die Amtsdauer endet am Tag und mit Ende der ordentlichen Generalversammlung nach Ablauf des vierten Jahres. Vorbehalten bleiben vorherige Rücktritte oder Abberufungen. Ersatzweise gewählte Mitglieder treten in die Amtsdauer ihrer Vorgänger ein.
3. Wiederwahl ist möglich.

Artikel 34 | Organisation

1. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Er bezeichnet aus seiner Mitte einen Präsidenten und einen Vizepräsidenten und einen Sekretär, der nicht Mitglied des Vorstands oder Genossenschafter sein muss. Der Grundsatz der Kontinuität ist bei der Konstitution gebührend zu berücksichtigen.
2. Der Vorstand kann im Rahmen seiner Kompetenzen ständige Kommissionen bilden, die mit bestimmten Pflichten und Befugnissen des Vorstands ausgestattet sind.
3. Der Vorstand ist ermächtigt, einzelne Geschäfte an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder projektbezogene Kommissionen und/oder Personen zu übertragen, die nicht Genossenschafter zu sein brauchen, so auch an die Geschäftsstelle. Die Kommissionen, die Ausschüsse, die beauftragten Personen und die Geschäftsstelle berichten dem Vorstand über ihre Tätigkeit und die Ergebnisse. Die Gesamtverantwortung für alle übertragenen Aufgaben verbleibt beim Vorstand.
4. Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, das unter anderem die Vertretung der Genossenschaft, die Arbeitsweise des Vorstands, die Auswahl, Instruktion und Überwachung von Kommissionen, Ausschüssen, beauftragten Personen und der Geschäftsstelle und deren Kompetenzen regelt.

Artikel 35 | Einberufung, Beschlussfassung und Protokoll

1. Sitzungen des Vorstands werden vom Präsidenten oder, im Falle seiner Verhinderung, vom Vizepräsidenten oder einem anderen Mitglied des Vorstands einberufen, so oft dies erforderlich oder sinnvoll erscheint. Jedes Mitglied des Vorstands kann unter Angabe der Gründe vom Präsidenten die unverzügliche Einberufung einer Sitzung verlangen.
2. Sitzungen können auch mittels Telefon- oder Videokonferenz oder elektronischer Mittel durchgeführt werden.
3. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist, beziehungsweise mittels Telefon- oder Videokonferenz oder vergleichbarer elektronischer Kommunikationsmittel an der Sitzung teilnimmt. Bei Verwendung elektronischer Hilfsmittel ist Artikel 30 analog anwendbar.

4. Als gültige Vorstandsbeschlüsse gelten auch schriftlich gefasste Zirkularbeschlüsse mit dem erforderlichen Quorum, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Zirkularbeschlüsse können schriftlich, per E-Mail oder über andere elektronische Plattformen gefasst werden. Sie sind in das Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
5. Für öffentlich zu beurkundende Feststellungsbeschlüsse des Vorstands (insbesondere Art. 838a OR) genügt die Anwesenheit eines einzelnen Mitglieds. Im Übrigen werden Beschlussfassung und Geschäftsordnung im Organisationsreglement geregelt.
6. Dem Präsidenten kommt bei Stimmgleichheit der Stichentscheid zu.
7. Über alle Sitzungen des Vorstands ist ein Protokoll zu führen, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.

Artikel 36 | Interessenkonflikte

1. Die Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung legen der Genossenschaft ihre Interessenbindungen offen.
2. Mitglieder des Vorstands und der Geschäftsleitung informieren den Präsidenten des Vorstands unverzüglich, von sich aus und vollständig über bestehende, vermutete oder potenzielle Interessenkollisionen, die sie selbst, andere Mitglieder von Organen der Genossenschaft oder der Geschäftsleitung betreffen.
3. Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren.

Artikel 37 | Auslagenersatz und Entschädigung

1. Die Mitglieder des Vorstands haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und dem Zeitaufwand der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand festgelegt wird.
2. Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld oder eine andere gleichwertige Entschädigung (z.B. Honorar).
3. Die Entschädigungen der Revisionsgesellschaft und von externen Beratern richten sich nach den branchenüblichen Ansätzen.
4. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
5. Der Vorstand erlässt ein Entschädigungs- und Auslagenersatzreglement. Solange und insoweit Bestimmungen¹¹ über die gemeinnützige Wohnförderung Anwendung finden, orientiert sich der Vorstand dabei an den entsprechenden Bestimmungen zur Entschädigung der Organe und zum Ersatz von Auslagen.

¹¹ Vergleiche dazu das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, vom 19.11.2003, mit Änderungen; AS 841.170) Anwendung.

3. Revisionsstelle

Artikel 38 | Wahl und Anforderungen

1. Die Generalversammlung wählt als Revisionsstelle eine nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) zugelassene Revisionsunternehmung oder Revisor.
2. Die Revisionsstelle muss im Sinne von Art. 906 Abs. 1 i.V.m. Art. 728 bzw. 729 OR unabhängig sein.
3. Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihre Amtsdauer beginnt mit ihrer Wahl und endet (vorbehältlich der Rückweisung der Jahresrechnung) mit dem Ende der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung.
4. Eine Wiederwahl ist möglich. Die Revisionsstelle soll in der Regel nach acht Geschäftsjahren, aber spätestens nach zwölf Geschäftsjahren, gewechselt werden.
5. Eine Abberufung aus wichtigen Gründen ist möglich. Diese Gründe müssen im Anhang zur Jahresrechnung genannt werden.

Artikel 39 | Aufgaben und Befugnisse

Die Revisionsstelle hat die im Gesetz und in den Statuten genannten Aufgaben und Befugnisse. Insbesondere hat sie die Jahresrechnung nach den gesetzlichen Vorschriften sowie die Einhaltung der massgebenden städtischen Bestimmungen und zu überprüfen und dem Vorstand zuhanden der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag einzureichen.

Artikel 40 | Besondere Abklärungen und Zwischenrevisionen

Der Vorstand oder die Generalversammlung kann die Revisionsstelle jederzeit beauftragen, besondere Abklärungen oder Zwischenrevisionen durchzuführen und darüber Bericht zu erstatten.

Artikel 41 | Jahresrechnung und Geschäftsjahr

1. Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Bestimmungen des Obligationenrechts, die branchenüblichen Grundsätze sowie anwendbaren speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen, solange und insoweit Bestimmungen über die gemeinnützige Wohnförderung Anwendung finden.
2. Solange und insoweit Bestimmungen über die gemeinnützige Wohnförderung Anwendung finden, hält sich die Genossenschaft bei der Erstellung der Jahresrechnung an die anwendbaren Bestimmungen über die Rechnungslegung der betroffenen Gemeinwesen oder Förderorganisationen¹².
3. Das Geschäftsjahr der Genossenschaft entspricht dem Kalenderjahr.
4. Im Rahmen der Rechnungslegung kann der Vorstand über das Mass an Offenlegung hinausgehen, das aufgrund der allfällig anwendbaren Bestimmungen über die gemeinnützige Wohnförderung erforderlich ist. Dies kann unter anderem die Offenlegung von Entschädigungen des Vorstands (Artikel 37) oder von Genossenschaf tern mit ihren Anteilen am Anteilscheinkapital umfassen.

Artikel 42 | Reserven und Fonds

1. Zusätzlich zu den gesetzlich vorgeschriebenen Reserven und Fonds (insbesondere Reservefonds gemäss Art. 860 OR) können die Generalversammlung und der Vorstand mit Rücksicht auf das nachhaltige Gedeihen der Genossenschaft im Rahmen von Art. 862 und Art. 863 Abs. 2 und 3 OR Reserven und Fonds schaffen, äufnen oder auflösen, wie auch aus dem Jahresgewinn Einlagen in Fonds vornehmen.
2. Solange und insoweit Bestimmungen über die gemeinnützige Wohnförderung Anwendung finden, hält sich die Genossenschaft bei der Schaffung, Äufnung und Auflösung von Fonds zudem an die anwendbaren Bestimmungen über die Rechnungslegung der betroffenen Gemeinwesen oder Förderorganisationen¹³.
3. Mit der Jahresrechnung genehmigt die Generalversammlung (Artikel 21 Absatz 2.3) die vom Vorstand geschaffenen, geäufneten oder aufgelösten Reserven und Fonds und die getätigten Einlagen.
4. Die Äufnung des Reservefonds über die zeitliche und/oder betragsmässige Begrenzung von Art. 860 Abs. 1 OR hinaus ist zulässig.
5. Die Jahresrechnung (Artikel 41 Absatz 1) umfasst eine Rechnung über die Veränderung des Kapitals, welche die Bestände und die Veränderung der Positionen der Fonds brutto darstellt.
6. Die Befugnisse der Generalversammlung gemäss Art. 860 Abs. 1 und Abs. 3 OR bleiben im Übrigen unberührt.

¹² Vergleiche dazu das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, vom 19.11.2003, mit Änderungen; AS 841.170).

¹³ Vergleiche dazu das Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement, vom 19.11.2003, mit Änderungen; AS 841.170).

J.

Haftung

Artikel 43 | Haftung

1. Für Verbindlichkeiten haftet nur das Genossenschaftsvermögen.
2. Die Nachschusspflicht und die Haftung der Mitglieder sind ausgeschlossen.

K.

Genehmigungsvorbehalt

Artikel 44 | Genehmigungsvorbehalt

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden, sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG¹⁴) bescheinigen soll.

L.

Auflösung und Liquidation

Artikel 45 | Auflösung und Liquidation

1. Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
2. Die Liquidation wird durch den Vorstand durchgeführt, sofern sie nicht durch die Generalversammlung anderen Personen übertragen wird.
3. Solange und insoweit für die Auflösung und Liquidation besondere Bestimmungen der gemeinnützigen Wohnförderung Anwendung finden, wendet sie die Genossenschaft bei den jeweils betroffenen Liegenschaften an. Dies umfasst insbesondere allfällig anwendbare Vorkaufsrechte und/oder andere Rückkaufs- oder Heimfallsbestimmungen der entsprechenden Gemeinwesen oder deren Anstalten¹⁵.
4. Soweit das bei einer Liquidation der Genossenschaft nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung des Anteilscheinkapitals zum Nennwert verbleibende Vermögen aus der Liquidation von Liegenschaften auf dem Gebiet der Stadt Zürich stammt, wird es der Stadt Zürich zur Verfügung gestellt¹⁶. Analog wird mit verbleibendem Vermögen verfahren, das aus der Liquidation von Liegenschaften auf dem Gebiet anderer Gemeinwesen oder Förderorganisationen stammt.

¹⁴ SR 842

¹⁵ Insbesondere ist bezüglich Liegenschaften, die den Bestimmungen über gemeinnützige Wohnförderung der Stadt Zürich unterliegen, das Rückkaufsrecht der Stadt Zürich gemäss Ziffer V/7 der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1924, mit Abänderungen, Stand 11.07.2012; AS 841.110) anwendbar.

¹⁶ Vergleiche Ziffer 10 lit. e der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1924, mit Abänderungen, Stand 11.07.2012; AS 841.110).

5. Ein allfälliger über die vorrangige Verteilung gemäss Absatz 4 hinausgehender Liquidationsüberschuss wird der Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz– verband der gemeinnützigen wohnbauträger, Zürich (CHE-110.257.239), übergeben.
6. Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kantonen, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

M.

Mitteilungen, Aktenführung und Gerichtsstand

Artikel 46 | Mitteilungen

1. Einberufungen zu Versammlungen und Sitzungen, wie auch Mitteilungen der Genossenschaft an die Mitglieder erfolgen per Brief (A-Post), E-Mail oder über andere gängige elektronische Kommunikationsmittel und -plattformen an die Anschriften der Mitglieder, die zum Zeitpunkt des Versands der Mitteilung im Genossenschafterverzeichnis (Artikel 7) vermerkt sind.
2. Vorbehältlich gesetzlich zwingender Bestimmungen kann der Vorstand Mitteilungen auch durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) vornehmen.

Artikel 47 | Aktenführung

Vorbehältlich zwingender gesetzlicher Vorschriften darf (i) die Führung des Genossenschaftsverzeichnisses (Artikel 7), (ii) die schriftliche Beschlussfassung des Vorstands (Artikel 35 Absatz 4) und (iii) die Protokollführung an Generalversammlungen (Artikel 27 Absatz 3) und bei Sitzungen des Vorstands (Artikel 35 Absatz 7), einschliesslich der Unterzeichnung des Protokolls durch den Vorsitzenden und den Protokollführer bzw. den Sekretär, elektronisch oder durch Faksimileunterschrift erfolgen.

Artikel 48 | Gerichtsstand

Für die Beurteilung sämtlicher Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsverhältnis sind ausschliesslich die ordentlichen Gerichte am Sitz der Genossenschaft zuständig.

Artikel 49 | Inkrafttreten

Die vorliegenden Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 23. Mai 2024 einer generellen Revision unterzogen und verabschiedet worden. Sie ersetzen die Statuten vom 1. Oktober 2009 und treten sofort in Kraft¹⁷.

¹⁷ Die vorliegenden Statuten wurden im 1. Quartal 2024 schriftlich und im direkten Gespräch mit der zuständigen Stelle der Stadt Zürich abgestimmt. Der hier vorliegende Text der revidierten Statuten wurde der zuständigen Stelle der Stadt Zürich am 05.03.2024 als finaler Entwurf unterbreitet. Gemäss telefonischer Auskunft des zuständigen Juristen im Departementssekretariat des Finanzdepartements der Stadt Zürich ("FD") am 15.03.2024 ergebe praxismässig keine genehmigende Verfügung des Stadtrates mehr, wie in Ziffer 8 Absatz 2 der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues (Beschluss des Stadtrates vom 09.07.1924, mit Abänderungen, Stand 11.07.2012; AS 841.110) vorgesehen ist. Die vom FD geforderten punktuellen Anpassungen bei einzelnen Bestimmungen sind im vorliegenden Text berücksichtigt.

**Artikel 50 | Sitz in der Grossregion Zürich
(Übergangsbestimmung zu Artikel 6 Absatz 2)**

Mitglieder, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten ihren Sitz (bzw. bei natürlichen Personen ihren Wohnsitz) nicht in der Grossregion Zürich (gemäss der Umschreibung in Artikel 6 Absatz 2) haben, können weiterhin Genossenschafter bleiben.

**Artikel 51 | Mitgliedschaft von Mitarbeitenden
(Übergangsbestimmung zu Artikel 6 Absatz 3)**

Mitglieder, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten Mitarbeitende der Genossenschaft oder von Beteiligungen sind, müssen ihren Austritt (Artikel 10) innert 12 Monaten nach Inkrafttreten dieser Statuten erklären.

**Artikel 52 | Minimales Anteilscheinkapital
(Übergangsbestimmung zu Artikel 8)**

Mitglieder, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten Anteilscheine im Nennwert von unter CHF 100'000.00 halten, müssen bis 31. Dezember 2024 die von ihnen gehaltenen Anteilscheine auf minimal CHF 100'000.00 erhöhen, sofern der Vorstand nicht eine tiefere Beteiligung festgesetzt hat.

**Artikel 53 | Mitgliedschaftsvoraussetzungen
(Übergangsbestimmung zu Artikel 11 Absatz 1)**

Für Mitglieder, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten die Mitgliedschaftsvoraussetzungen gemäss Artikel 6 Absatz 1 nicht oder nicht mehr erfüllen, beginnt die Frist gemäss Artikel 11 Absatz 1 ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten zu laufen.

Artikel 54 | Partizipationskapital (Übergangsbestimmung zu Abschnitt F)

Mit Inkrafttreten dieser Statuten wird das bisherige Partizipationsscheinkapital bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahres abgeschafft und wie folgt ersetzt:

1. Partizipationskapital von Mietern
 - 1.1. Das Partizipationskapital von Mietern, die ihr vertraglich geschuldetes Mietzinsdepot (Kaution) mittels Partizipationsscheinen hinterlegt hatten, wird im vertraglich vereinbarten Betrag, aber maximal im gesetzlich zulässigen Betrag, durch die Genossenschaft auf ein Mietzinskautionkonto im Namen des Mieters bei einer schweizerischen Bank transferiert.
 - 1.2. Übersteigt das von einem Mieter gehaltene Partizipationskapital den vertraglich geschuldeten Betrag der Mietzinskaution, so wird der Restbetrag in ein unbesichertes Darlehen des Mieters an die Genossenschaft umgewandelt, welches spätestens bis am 30. Juni 2025 durch die Genossenschaft zurückzuzahlen ist, sofern der Mieter bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausdrücklich eine Einlage dieses Betrages in die Darlehenskasse (Artikel 19) wünscht.
 - 1.3. Unabhängig von anderslautenden Bestimmungen des Reglements zur Darlehenskasse ist ein Darlehen gemäss Absatz 1.2 durch den Mieter jederzeit unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten schriftlich auf das Ende eines Monats kündbar.
 - 1.4. Bis zur Rückzahlung oder bis zur Einlage in die Darlehenskasse wird das Guthaben der Mieter auf jährlicher Basis zum Referenzzinssatz verzinst.
2. Partizipationskapital von Dritten
 - 2.1. Das von Dritten im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten gehaltene Partizipationskapital wird in ein Darlehen des Dritten an die Genossenschaft umgewandelt, das spätestens bis am 30. Juni 2025 durch die Genossenschaft zurückzuzahlen ist.
 - 2.2. Das Darlehen ist durch den Dritten erstmals auf 30. Juni 2024 und danach jederzeit unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf das Ende eines Monats kündbar. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und kann auch nur für einen Teilbetrag ausgesprochen werden.
 - 2.3. Falls der Dritte die Voraussetzungen gemäss Artikel 19 Absatz 2 erfüllt, kann er bis zur Fälligkeit der Rückzahlung gemäss Absatz 2.2 die Einlage seines Guthabens in die Darlehenskasse (Artikel 19) beantragen.
 - 2.4. Bis zur Rückzahlung oder bis zur Einlage in die Darlehenskasse wird das Guthaben des Dritten auf jährlicher Basis zum Referenzzinssatz verzinst.

3. Partizipationskapital von Mitgliedern
 - 3.1. Das von Mitgliedern im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten gehaltene Partizipationskapital wird in ein Darlehen des Mitglieds an die Genossenschaft umgewandelt, das spätestens bis am 30. Juni 2027 durch die Genossenschaft zurückzuzahlen ist, sofern das betreffende Mitglied nicht ausdrücklich bis zu diesem Zeitpunkt, oder bis zu einer allfällig früheren Fälligkeit entsprechend Absatz 3.2, die Umwandlung dieses Betrages in Anteilscheine oder eine Anlage dieses Betrages in der Darlehenskasse (Artikel 19) wünscht.
 - 3.2. Das Darlehen ist durch das Mitglied erstmals auf 30. Juni 2025, und danach jederzeit unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf das Ende eines Monats kündbar. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und kann auch nur für einen Teilbetrag ausgesprochen werden.
 - 3.3. Bis zur Rückzahlung oder bis zur Einlage in die Darlehenskasse wird das Guthaben des Mitglieds zum Referenzzinssatz auf jährlicher Basis verzinst.

Artikel 55 | Amtsdauer (Übergangsbestimmung zu Artikel 33 Absatz 1)

Für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Statuten gewählten Mitglieder des Vorstands beginnt die Amtsdauer gemäss Artikel 33 Absatz 1 mit dem Geschäftsjahr 2022 zu laufen.

Zürich, 23. Mai 2024

Der Vorsitzende

Stefan Kälin
Präsident der Verwaltung

Der Protokollführer

Daniel Erwin Gugler
Vizepräsident der Verwaltung

Notarielle Beglaubigung (Art. 838a OR)

Hiermit beglaubige ich, Marc Schnellmann, öffentlicher Notar des Kantons Zürich, dass die vorliegenden Statuten derjenigen Fassung entsprechen, wie sie heute anlässlich der Generalversammlung der Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich (CHE-101.043.509), gutgeheissen wurden.

Zürich, 23. Mai 2024

Marc Schnellmann

Baugenossenschaft
Zurlinden
Altstetterstrasse 335
8047 Zürich

044 497 10 60
info@bgzurlinden.ch
bgzurlinden.ch

Die innovative
Genossenschaft

 **zurlinden**