

Statuten

WGZ

Wohnbaugenossenschaft Zumikon

1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma	2
Art. 2	Sitz	2

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3	Zweck und Mittel	3
Art. 4	Grundsätze zur Vermietung	3
Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	5
Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	5

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft	6
Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 9	Austritt	6
Art. 10	Tod	7
Art. 11	Ausschluss	7
Art. 12	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	8
Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	9
Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder	9

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital		
Art. 15	Genossenschaftsanteile	10
Art. 16	Freiwillige Anteile	10
Art. 17	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	10
Art. 18	Darlehenskasse	11
Haftung		
Art. 19	Haftung	11
Rechnungswesen		
Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	11
Art. 21	Gewinnreserven	12

Art. 22	Rücklagen und Wertberichtigungen	12
Art. 23	Weitere Fonds	12
Art. 24	Entschädigung der Organe	13

5. Organisation

Organe		
Art. 25	Überblick	14
Generalversammlung		
Art. 26	Befugnisse	14
Art. 27	Einberufung und Leitung	15
Art. 28	Stimmrecht	15
Art. 29	Beschlüsse und Wahlen	15
Vorstand		
Art. 30	Wahl und Wählbarkeit	16
Art. 31	Aufgaben	16
Art. 32	Kompetenzdelegation	17
Art. 33	Vorstandssitzungen	17
Revisionsstelle		
Art. 34	Wahl und Konstituierung	17
Art. 35	Aufgaben	18

6. Schlussbestimmungen

Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion		
Art. 36	Liquidation	19
Art. 37	Liquidationsüberschuss	19
Art. 38	Fusion	19
Bekanntmachungen		
Art. 39	Mitteilungen und Publikationsorgan	19
Art. 40	Übergangsbestimmungen	20

Sprachregelung

Sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesen Statuten gelten für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform. Die Abkürzung «WGZ» steht für «Wohnbaugenossenschaft Zumikon».

1. Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Firma

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

Art. 2 Sitz

Sitz

Sitz der Genossenschaft ist 8126 Zumikon ZH.

2. Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern qualitativ ansprechenden und zahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für breite Bevölkerungskreise anzubieten.

Zweck

²Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

Mittel

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den 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.

³Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

Gemeinnützigkeit

⁴Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

Beteiligungen/
Mitgliedschaften

Art. 4 Grundsätze der Vermietung

¹Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt dafür, dass die Genossenschafter über das geltende Vermietungsreglement informiert sind und sich zu dessen Einhaltung verpflichten. Den daraus folgenden Massnahmen ist grundsätzlich Folge zu leisten.

Vermietungs-
richtlinien

²Das Vermietungsreglement gilt im Grundsatz für alle Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Zumikon. Ausnahmen werden vom Vorstand geregelt und im Jahresbericht publiziert.

Anwendung

³Für kommunal geförderte Wohnbauten der Genossenschaft gilt dasselbe Vermietungsreglement, sofern die fördernde Gemeinde im Rahmen der Baurechtsverträge oder anderer gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen keine abweichenden Bestimmungen erlassen hat.

Geförderte
Wohnungen

Mitgliedschaft	⁴ Die Miete von Wohnobjekten der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
Kostenmiete	⁵ Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich nach dem Kostenmietmodell. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
Residenzpflicht	⁶ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
Untervermietung	⁷ 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. Bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten als wesentliche Nachteile insbesondere: a) deren mehr als einjährige Dauer; b) die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Miet-verhältnis; c) die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen; d) das temporäre Untervermieten oder Überlassen der Wohnung gegen Entgelt an durchreisende Gäste, einschliesslich der Vermietung über Vermittler wie Airbnb, ohne vorgängige Zustimmung des Vorstandes; e) der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei der Untervermietung einzelner Zimmer gelten als wesentliche Nachteile insbesondere: a) wenn die Untervermietung zum Zweck der Umgehung von Belegungsvorschriften erfolgt; b) wenn die Erträge aus Untermiete nicht als Einkommen deklariert werden.
Unterbelegung	⁸ Genossenschafter, welche die für das jeweilige Objekt geltenden Belegungsvorschriften nicht erfüllen, sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung den im Vermietungsreglement festgelegten genossenschaftlichen Sonderbeitrag zu bezahlen. Dessen monatliche Höhe beträgt pro Zimmer in Unterbelegung maximal 18% eines Monats-Nettomietzinses.

⁹ Genossenschafter, welche die für das jeweilige Objekt geltenden Einkommens- und Vermögenslimiten überschreiten, müssen den im Vermietungsreglement und den zugehörigen Ausführungsbestimmungen festgelegten genossenschaftlichen Sonderbeitrag bezahlen. Bei Überschreitung der Einkommens- oder Vermögenslimite beträgt dessen monatliche Höhe maximal zwei Drittel eines Monats-Nettomietzinses.	Einkommen und Vermögen
¹⁰ Der genossenschaftliche Sonderbeitrag wird zusammen mit dem Mietzins erhoben. Einzelheiten des Unterbelegungszuschlags sowie des genossenschaftlichen Sonderbeitrags regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.	Zahlung
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	
¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude legt die Genossenschaft Wert auf eine hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse. Sie berücksichtigt ausserdem nach Massgabe der Möglichkeiten und gesetzlichen Vorschriften: behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume, kommunikative und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.	Ausrichtung
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
³ Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben spätestens ein Jahr im Voraus an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter zu berücksichtigen, sofern deren Verhältnisse dem für das entsprechende Objekt anwendbaren Vermietungsreglement entsprechen.	Renovationen und Ersatzneubauten
Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen	
¹ Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.	Verkaufsverbot
² Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.	Ausnahmen
³ Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.	Auflagen beim Verkauf

3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	
Voraussetzungen	¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche Person werden, welche mindestens fünf (5) Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil gemäss Art. 15, Abs. 2) oder jede öffentlich-rechtliche Körperschaft oder juristische Person, welche mindestens 30 Genossenschaftsanteile übernimmt.
Bedingungen	² Die Mitgliedschaft natürlicher Personen setzt in der Regel auch die Zeichnung von Wohnungsanteilen gemäss Art. 15, Abs. 2 voraus. Von dieser Bedingung ausgenommen sind namentlich Vorstandsmitglieder oder andere Personen, welche dem Genossenschaftszweck dienen oder ihn unterstützen, ohne selber in einer Genossenschaftswohnung zu wohnen.
Mitgliederzahl	³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
Beitrittsgesuch/ Beginn/ Vorstandsbeschluss	⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft. Der Vorstand entscheidet endgültig.
Mitgliederregister	⁵ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	
Gründe	¹ Die Mitgliedschaft erlischt: a) bei natürlichen Personen durch Austritt (Art.9), Ausschluss (Art.11) oder Tod (Art.10). b) bei juristischen Personen durch Austritt (Art.9), Ausschluss (Art.11) oder Auflösung.
Rückzahlung Anteile	² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.
Art. 9 Austritt	
Kündigung Mietvertrag	¹ Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter voraus.
Kündigungsfrist/ Zeitpunkt/Verlust Mitgliedschaft	² Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden (nächstmöglicher Termin). Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft erlischt bei Kündigung des Mietvertrages durch den Mieter automatisch auf den nächstmöglichen Termin. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter

Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

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

Art. 10 Tod

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

² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

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:

- a) Verletzung von 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;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist, sowie im Falle einer gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB);
- e) Missachtung einer Bestimmung der Statuten oder des Vermietungsreglementes;
- f) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- g) Ablehnung eines Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über umfassende Renovationen oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;

Einschränkung

Partner

Andere Personen

Gründe

	<p>i) Verletzung von Bestimmungen der kommunalen Wohnbauförderung, aufgrund deren die Genossenschaft das Mietverhältnis kündigen muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.</p>
Mahnung	² Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR bzw. gestützt auf Art. 12 der Statuten 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 Berufungsmöglichkeit an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine 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, Kündigungsschutz	⁵ Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde, es sei denn, die Aufhebung des Mietverhältnisses aus anderen Gründen erfolgt einvernehmlich.
Gemeinde	⁶ Der Ausschluss einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft, namentlich der Gemeinde Zumikon, ist nicht möglich, solange sie durch die Abgabe von Baurechtsland, die Gewährung von Darlehen oder anderweitig den gemeinnützigen Wohnungsbau der Wohnbaugenossenschaft Zumikon fördert.
<p>Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung</p>	
Eheschutz/ Ehetrennung	¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15, Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.
Aufhebung des Zusammenlebens eingetragener Partner/innen	² Weist das Gericht in einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den anderen eingetragenen Partner übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder

	<p>deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Wohnungsanteile (Art. 15, Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.</p>
	³ Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehe- bzw. eingetragenen Partner 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 Ehe- bzw. eingetragene Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen.
	⁴ Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 1 und 8 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 in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.
<p>Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen</p>	
	¹ Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen und deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder sind, ist ausgeschlossen.
	² Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.
<p>Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder</p>	
	Die Mitglieder sind verpflichtet:
	a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;
	b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;
	c) Die Genossenschaft zu ermächtigen, die Belegung sowie die Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei der Gemeinde zu erfragen, sofern das für das betreffende Objekt geltende Vermietungsreglement zur Anwendung gelangt;
	d) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen.

4. Finanzielle Bestimmungen

Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

Genossenschafts-
anteile ¹Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.– und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile ²Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen deren Höhe sich nach der Wohnungsgrösse (Anzahl Zimmer) richtet. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Einzelheiten regelt der Vorstand. Ausnahmsweise kann der Vorstand für Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen.

Bestätigung ³Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung.

Verzinsung ⁴Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Art. 16 Freiwillige Anteile

Grundsatz ¹Die Mitglieder können freiwillige Genossenschaftsanteile übernehmen, vorausgesetzt, der Vorstand stimmt dem zu.

Kündigung ²Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den Ablauf eines Geschäftsjahres gekündigt werden.

Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

Ausnahme ²Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen werden.

Betrag ³Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Fälligkeit ⁴Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vor-

liegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben.

⁵ In besonderen Fällen kann der Vorstand auf eigenes Risiko beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der definitiven Schlussabrechnung, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu librieren.

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

Art. 18 Darlehenskasse

¹ Die Genossenschaft kann eine Darlehenskasse führen, in welcher die Einleger ihr Geld zinstragend anlegen können.

² Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.

Art. 19 Haftung

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

Art. 20 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 Artikel des Obligationenrechts und weitere gesetzliche Vorschriften, insbesondere jene der Wohnbauförderung, sowie die branchenüblichen Grundsätze.

² Im Anhang zur Jahresrechnung sind die vom Gesetz verlangten Angaben aufzuführen, sowie zusätzlich:

- a) Angaben zu den sich im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften;
- b) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile;
- c) Angaben zu den Förderleistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden;

Vorzeitige Rückzahlung

Verrechnung

Grundsatz

Reglement

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

Grundsatz

Anhang

	d) falls nicht detailliert aus der Erfolgsrechnung ersichtlich, die Gesamtsumme der Entschädigungen für Vorstandsmitglieder – aufgeteilt in Vorstandsentschädigung, zusätzliche Entschädigungen für Bautätigkeit und für weitere Arbeiten für die Genossenschaft – sowie für weitere von der Generalversammlung eingesetzte Kommissionen.
Prüfung	³ Die Jahresrechnung ist der Revisions- resp. Prüfstelle zur Prüfung zu unterbreiten.
Geschäftsjahr	⁴ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr
	Art. 21 Gewinnreserven
Grundsatz	¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.
Höhe der Einlage	² Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.
Beanspruchung	³ Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.
	Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen
Erneuerungsfonds	¹ Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten. Nach Möglichkeit ist ihm der maximal steuerlich zulässige Betrag zuzuweisen.
Abschreibungen/ Wertberichtigung für Heimfall	² Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.
Fördervorschriften	³ Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.
	Art. 23 Weitere Fonds
Grundsatz	¹ Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und den Vorstand damit beauftragen, entsprechende Reglemente zu erlassen.

	² Es wird aus der laufenden Rechnung namentlich ein Solidaritätsfonds geäufnet, welchem Unterbelegungs- und Solidaritätsbeiträge gutgeschrieben werden. Einzelheiten regelt der Vorstand.	Solidaritätsfonds
	³ Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.	Verwendung
	Art. 24 Entschädigung der Organe	
	¹ Die Mitglieder des Vorstandes und von Kommissionen haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich nach dem Reglement über das Rechnungswesen – Art. 18 bis Art. 20 – der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger richtet (Reglement Nr. 841.170, rev. Fassung vom 21. Dezember 2005). Die Entschädigung wird vom Vorstand, je nach den Aufgaben und der Arbeitsleistung der einzelnen Mitglieder, selber festgelegt.	Grundsatz
	² Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach branchenüblichen Ansätzen.	Revisionsstelle
	³ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.	Tantiemenausschluss
	⁴ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung gemäss Art. 20, Ziff. 2, Lit. d) auszuweisen.	Publikation
	⁵ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.	Auslagenersatz

5. Organisation

Organe

Art. 25 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Art. 26 Befugnisse

¹ Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des Präsidenten oder des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes, des Präsidenten 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 Rekurse gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von Neubauten, deren Kosten 20% des Anlagewerts sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen;
- 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 auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 26 Abs. 2);
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

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

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

Überblick

Befugnisse

Anträge auf Traktandierung

Anträge innerhalb Traktanden

Art. 27 Einberufung und Leitung

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

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. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

³ Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor der Versammlung 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 Geschäftsbericht (Art. 31 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisions- resp. Prüfstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil oder am Sitz der Verwaltung der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

⁴ Die Generalversammlung wird vom Präsidenten, dem Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes einen Tagespräsidenten wählen.

Art. 28 Stimmrecht

¹ Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

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

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

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

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

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt. Der Vorstand ist berechtigt, die geheime Durchführung anzuordnen.

³ Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten

Ord. Generalversammlung

Ausserordentliche Generalversammlung

Einberufung

Leitung

Grundsatz

Vertretung

Ausstand

Beschlussfähigkeit

Geheime Durchführung

Beschlussfassung

	Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
Qualifiziertes Mehr	⁴ Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
Vorbehalt	⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d) Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.
Protokoll	⁶ Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist.
Art. 30 Wahl und Wählbarkeit	
Grundsatz	¹ Der Vorstand besteht aus drei bis fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossen-schaftern bestehen. Der Präsident bzw. das Co-Präsidium wird von der General-versammlung gewählt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er kann einen Protokollführer ernennen, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
Gemeinde-vertreter	² Solange eine Gemeinde an der Genossenschaft finanziell beteiligt oder Baurechtge-berin ist, kann ein stimmberechtigtes Mitglied des Vorstandes durch den Gemeinderat bezeichnet werden.
Eingeschränkte Wählbarkeit	³ Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.
Amts-dauer	⁴ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
Art. 31 Aufgaben	
Kompetenz-vernunft	¹ Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht aus-drücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Im Rahmen seiner Zuständigkeit kann er Reglemente erlassen und entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 lit. h) und i) fallenden Baufragen.
Geschäftsbericht	² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahres-rechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisions- bzw. Prüfstelle wieder.

	³ Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.	Zeichnungs-berechtigung
Art. 32 Kompetenzdelegation		
	¹ Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsführer, Geschäftsstelle, professionelle Liegenschaftsverwaltung mit genossenschaftlicher Ausrichtung). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.	Grundsatz
	² Der Vorstand kann ein Organisationsreglement erlassen, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbe-sondere die Berichterstattungspflicht regelt.	Organisations-reglement
Art. 33 Vorstandssitzungen		
	¹ Vorstandssitzungen werden vom Präsidenten bzw. dem Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn mindestens zwei Vorstandsmit-glieder 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 Stimmen-gleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.	Beschlussfassung
	³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse – auch solche per E-Mail oder Fax – als gültige Vorstands-beschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.	Zirkulations-beschluss
	⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.	Protokoll
Revisionsstelle		
Art. 34 Wahl und Konstituierung		
	¹ Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung einen zugelassenen Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entspre-chenden Jahresrechnung.	Wahl

Opting Out	<p>²Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist; b) sämtliche Mitglieder der Genossenschaft zustimmen; c) die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat; d) keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.
Prüferische Durchsicht	<p>³Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, beauftragt der Vorstand stattdessen eine vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) anerkannte Prüfstelle mit der prüferischen Durchsicht der Jahresrechnung.</p>
<p>Art. 35 Aufgaben</p>	
Revisionsstelle	<p>¹Wählt die Generalversammlung eine Revisionsstelle, führt diese eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.</p>
Prüfstelle	<p>²Wird stattdessen das Opting Out beschlossen, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach der entsprechenden Anleitung des Bundesamtes für Wohnungswesens (BWO).</p>
Revisions- bzw. Prüfbericht	<p>³Die Revisions- bzw. die Prüfstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisions- bzw. Prüfstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.</p>

<p>6. Schlussbestimmungen</p>	
<p>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</p>	
<p>Art. 36 Liquidation</p>	
<p>¹Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.</p>	Beschluss
<p>²Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. Die Liegenschaften sind in erster Linie denjenigen Gemeinden, in denen sie stehen, oder anderen Baugenossenschaften anzubieten. Besondere vertragliche Bestimmungen für Liegenschaften auf Baurechtland bleiben vorbehalten.</p>	Durchführung
<p>Art. 37 Liquidationsüberschuss</p>	
<p>¹Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, fällt den entsprechenden Gemeinden im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert für Zwecke des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu.</p>	Liquidations- überschuss
<p>²Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.</p>	Wohnbau- förderung
<p>Art. 38 Fusion</p>	
<p>¹Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.</p>	Beschluss
<p>²Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.</p>	Durchführung
<p>Art. 39 Mitteilungen und Publikationen</p>	
<p>¹Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.</p>	Interne Mitteilungen
<p>²Publikationsorgan für die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.</p>	Publikationen

Art. 40 Übergangsbestimmung

Umwandlung
Genossenschafts-
anteile:
Neuer Nennwert

¹ Vor der Statutenänderung vom 26. April 2017 ausgegebene Genossenschaftsanteile mit einem Nennwert von CHF 500.00 berechtigen zum Bezug von 5 Genossenschaftsanteilen mit einem Nennwert von CHF 100.00, und entsprechend ausgegebene Genossenschaftsanteile mit einem Nennwert von CHF 1'000.00 berechtigen zum Bezug von 10 Genossenschaftsanteilen mit einem Nennwert von CHF 100.00.

Nachzahlung

² Mitglieder, die nach Inkrafttreten dieser Statuten nicht über das erforderliche Mindestkapital von CHF 500.– verfügen, sind verpflichtet, die Differenz bis zum Ende des Kalenderjahres (2017) einzubezahlen.

Statuten seit 1954

19. August 1954 Gründungsstatuten
21. April 1972
25. Februar 2002
30. März 2011

Die vorliegenden Statuten sind an der Generalversammlung der Wohnbaugenossenschaft Zumikon vom 26. April 2017 ohne Gegenstimmen angenommen worden. Diese Statuten ersetzen die Statuten vom 30. März 2011.