

# Statuten Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Winterthur

## Inhaltverzeichnis

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

Art. 24	Überblick .....	11
Art. 25	Befugnisse Generalversammlung.....	11
Art. 26	Einberufung und Leitung .....	12
Art. 27	Stimmrecht .....	12
Art. 28	Beschlüsse und Wahlen.....	12
Vorstand .....		12
Art. 29	Wahl und Wählbarkeit .....	12
Art. 30	Aufgaben .....	13
Art. 31	Kompetenzdelegation .....	13
Art. 32	Vorstandssitzungen .....	13
Art. 33	Wahl Revisionsstelle.....	14
Art. 34	Aufgaben .....	14
6. Schlussbestimmungen.....		14
Auflösung durch Liquidation und Fusion.....		14
Art. 35	Liquidation.....	14
Art. 36	Liquidationsüberschuss .....	14
Art. 37	Fusion .....	15
Art. 38	Besondere Bestimmungen .....	15
Art. 40	Mitteilungen und Publikationsorgan.....	15

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma «Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Winterthur» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Winterthur

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

1) Die Genossenschaft verfolgt den Zweck in gemeinsamer Mitverantwortung ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Diesen Wohnraum bietet sie allen Bevölkerungsschichten an, insbesondere Familien, Senioren und wirtschaftlich schlechter Gestellten. Die Genossenschaft kann auch Räume für gesellschaftliche und gewerbliche Zwecke zur Verfügung stellen. Sie fördert das Zusammenleben und die gegenseitige Solidarität und nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr. Dabei hat sie auch die langfristigen Interessen der Genossenschaft und ihrer Mitglieder zu wahren.

2) Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Mehr- und Einfamilienhäusern sowie Gebäuden und Anlagen die durch die Genossenschafter/-innen für gewerbliche Zwecke genutzt werden können.
- 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 oder neuen Wohnraumbedürfnissen angepasst werden können.
- e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Gesetzen und Verordnungen.
- f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten
- g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, und qualitativ gutes Wohnen zum Ziel haben.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Sie ist parteipolitisch und konfessionell neutral.

Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen oder administrative Dienste für diese anbieten.

### Art. 4 Grundsätze der Vermietung

1) Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes. Die Aufgaben können an Dritte delegiert werden. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden

und sich zu deren Einhaltung verpflichten. Der Vorstand kann ein Vermietungsreglement erlassen.

2) Die Miete von Wohnungen und Einfamilienhäusern setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

3) Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen für künftige Erneuerungen, Einlagen in die vom Gesetz oder von 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. Die Anpassung der Mietzinsen erfolgt nach den Richtlinien des OR bzw. des Referenzzinssatzes gemäss VMWG (Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen). Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.

4) Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen.

5) Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsrichtlinien nicht erfüllen, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsrichtlinien umgangen werden. Zudem darf die Untermiete nicht zu einer Überbelegung der Wohnung führen, d.h. die Anzahl der Personen ist höher als die Anzahl Zimmer. Der Vorstand kann dazu ein Vermietungsreglement ausarbeiten.

6) Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Im bestehenden Mietverhältnis kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um zwei überschreiten. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn die Zimmerzahl die Zahl der Bewohner/innen um mehr als zwei übersteigt.

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

1) Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen bzw. Gewerberäume unter Berücksichtigung künftiger Bedürfnisse, alters- und behindertengerechtes Bauen, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb. Insbesondere fördert sie den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern.

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.

3) Bei umfassenden Renovationen und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben möglichst früh an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt oder eine Zwischenlösung an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungskriterien entsprechen.

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

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

2) Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf oder die Einräumung von selbständigen Baurechten.

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

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

1) Mitglied kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens zehn Genossenschaftsanteile übernimmt.

2) Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch ausländische Staatsangehörige.

3) Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

4) Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung nicht zu begründen.

5) Die Genossenschaft führt ein Mitgliederregister.

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

1) Die Mitgliedschaft erlöscht:

a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod

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

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

#### **Art. 9 Austritt**

1) Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

2) Die Auflösung des Mietvertrages bedeutet automatisch den Austritt aus der Genossenschaft auf das Ende des Mietverhältnisses. Soll die Mitgliedschaft weiterbestehen, hat das Mitglied ein entsprechendes Gesuch zu stellen, das vom Vorstand ohne Angabe von Gründen abgelehnt werden kann. Der Austritt von Mitgliedern ohne Wohnung kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Monaten auf Monatsende erfolgen.

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/in eines Mietobjektes der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, oder der eingetragene bzw. Lebenspartner – die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen.

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 genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung der Statuten und 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

c) Untermiete ohne vorgängige Zustimmung der Genossenschaft

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

e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung sowie bei Um- und Ersatzneubauten.

f) Scheidung oder Trennung gemäss Art. 12

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

h) Verletzung von Bestimmungen der Wohnbauförderung, aufgrund derer das Mietverhältnis gekündigt werden muss, sofern kein zumutbares Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

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

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

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

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

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

1) Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitgliedes zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in 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. Dieselbe Regelung gilt beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

2) Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil die Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- bzw. eingetragenen Partner/in des Mitgliedes zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehe- bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft sein oder werden und sämtliche Wohnungsanteile übernehmen. Dieselbe Regelung gilt beim Urteil über die Auflösung der eingetragenen Partnerschaft.

3) Die Belegungsrichtlinien von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.

4) Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

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

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

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

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

a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren;

b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;

c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

d) Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen. Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss den für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen beziehen.

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### Art. 15 Genossenschaftskapital

1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 50.—und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

2) Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Genossenschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Vermietungsreglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist und maximal CHF 10'000.—beträgt.

3) Die Mitglieder können freiwillige Genossenschaftsanteile übernehmen. Der Vorstand beschliesst den Maximalbetrag. Freiwillige Anteile können schriftlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr auf den Ablauf des Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Verzinsung richtet sich nach Art. 17.

#### Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

#### Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftanteile

1) Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind und es die finanzielle Situation der Genossenschaft erlaubt. Die Wohnungsanteile werden nicht verzinst. Die Genossenschaftsanteile (Pflichtanteile gemäss Art. 7, Abs. 1) werden nur verzinst, wenn das Mitglied über keine Wohnung der Genossenschaft verfügt.

2) Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz und allfällige in den Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen. Der Zinssatz wird in Anlehnung an den jeweils gültigen Referenzzinssatz, abzüglich ein Marge von ¼ % angepasst. Vorbehalten ist eine allfällige Kontrolle durch das BWO (Bundesamt für Wohnungswesen).

3) Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des auf die Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst.

#### Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

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

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

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

4) Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

5) Der Vorstand kann beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

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

## Haftung

### Art. 19 Haftung

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

## Rechnungswesen

### 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.

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

3) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

### Art. 21 Gewinnreserven

1) Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und freiwilligen Gewinnreserven.

2) Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

### Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen

1) Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

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 in der Regel 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.

3) Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

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

### **Art. 23 Entschädigung der Organe**

1) Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine branchenübliche Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

2) Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

3) Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein branchenübliches Sitzungsgeld.

4) Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

5) Die Gesamtsumme der Entschädigungen für die Vorstandsmitglieder für die Vorstandstätigkeit ist in der Erfolgsrechnung auszuweisen.

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

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 24 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

#### **Art. 25 Befugnisse Generalversammlung**

1) Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.

g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstück, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten soweit diese Baurechte nicht der Zuteilung innerhalb bestehender Beteiligungen dienen.

h) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.

i) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2)

j) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung obliegen oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

2) Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. i) an der ordentlichen Generalversammlung müssen bis spätestens 90 Tagen vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

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

#### **Art. 26 Einberufung und Leitung**

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 acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3) Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und der Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

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

1) Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

2) Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder einen handlungsfähigen 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. 28 Beschlüsse und Wahlen**

1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde.

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

3) Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.

4) Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung durch Liquidation und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Bei der Absorptionsfusion, bei der die Genossenschaft die übernehmende Partei ist, genügt das einfache Mehr.

5) Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d FusG bleiben vorbehalten.

## Vorstand

### Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

1) Der Vorstand besteht aus fünf bis neun Mitgliedern der Genossenschaft. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selber. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand angehören muss.

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

3) Alle Mitglieder des Vorstandes 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. Die beschliessenden Vorstandsmitglieder verpflichten sich, das fragliche Geschäft höchstens zu Drittbedingungen (Marktwert) abzuschliessen. In solchen Fällen ist der Vertrag schriftlich abzuschliessen. Dieses Erfordernis gilt nicht für Verträge des laufenden Geschäfts, bei denen die Leistung der Gesellschaft den Wert von CHF 1'000 nicht übersteigt. Falls der gesamte Vorstand in den Ausstand treten muss, ist für das Geschäft ein Genehmigungsbeschluss von der Generalversammlung einzuholen.

### Art. 30 Aufgaben

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

2) Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

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

### **Art. 31 Kompetenzdelegation**

1) Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere Mitglieder, an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.

2) Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

### **Art. 32 Vorstandssitzungen**

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

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

3) Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasst schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail als gültige Vorstandsbeschlüsse, sofern sie jedem Vorstandsmitglied vorgängig zugestellt wurden und kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt hat. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

4) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll wird an der nächsten Sitzung genehmigt.

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

1) Die Generalversammlung wählt eine/n zugelassene/n Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG und Art. 727c OR).

2) Diese muss unabhängig sein, weshalb Mitglieder und Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, nicht wählbar sind oder zum Rücktritt verpflichtet sind.

3) Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr jährlich gewählt. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Art. 34 Aufgaben**

1) Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

2) Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung.

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation und Fusion

#### Art. 35 Liquidation

- 1) Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2) Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 3) Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

#### Art. 36 Liquidationsüberschuss

- 1) Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger übereignet.
- 2) Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

#### Art. 37 Fusion

- 1) Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.
- 2) Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 3) Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

#### Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

- 1) Die 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.
- 2) Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 7. Juni 2024 angenommen worden; sie treten mit dem Eintrag im Handelsregister anstelle der Fassung vom 29. April 2005.

**Wohnbau-Genossenschaft Waldheim Winterthur**