

---

Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft  
Zürich

**STATUTEN**

# Statuten der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich

---

## I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1 Unter dem Namen «Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich» besteht nach Art. 828 ff OR auf unbestimmte Dauer eine Genossenschaft. Sitz der Genossenschaft ist Zürich. Name und Sitz

Art. 2a) Die Genossenschaft ist gemeinnützig und verfolgt keinen Erwerbszweck. Sie ist politisch und konfessionell neutral. Zweck  
Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern moderne, freundliche und gesunde Mietwohnungen zu verschaffen. Ausserdem bezweckt sie die Förderung des Wohneigentums (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen), namentlich im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung oder von kommunalen Erlassen.

Die Genossenschaft sucht ihren Zweck zu erreichen:

- aa) durch Ankauf von Land und Erstellung von soliden, zweckmässigen Wohnbauten (Mehr- und Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) sowie Erstellung von Wohnbauten im Baurecht;
- ab) durch allfälligen Kauf von bereits bestehenden Gebäuden und deren eventuellen Umbau.

Die Vermietung der Genossenschaftswohnungen erfolgt im allgemeinen nur an Genossenschafter. Untermiete ist in der Regel nicht gestattet.

Art. 2b) Die von der Genossenschaft erstellten oder durch Kauf erworbenen Wohnbauten oder Eigentumswohnungen sind grundsätzlich nicht verkäuflich. Der Verkauf einzelner Häuser ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Diese Bedingung gilt sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechtes an überbauten Grundstücken. Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.

Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügende Abschreibung und Rücklagen sowie allfällige Solidaritätsbeiträge dürfen eingerechnet werden.

Die Anwendung allfälliger strengerer Bestimmungen in bezug auf Artikel 2b, die in einem anderen Artikel der Statuten enthalten sind, bleibt vorbehalten.

### **Art. 2c**

Der Erwerb von unbebauten oder bebauten Grundstücken zur Förderung des Wohneigentums gemäss Art. 2a Abs. 2 bedarf der Zustimmung einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschaftsmitglieder. Beim Verkauf solcher Grundstücke (Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen) sind die Bestimmungen von Art. 2b Abs.1 bezüglich der sichernden Auflagen und Festsetzung der Verkaufspreise zu beachten.

## **II. Erwerb und Verlust der Mitgliedschaft**

Eintritt Art. 3. Die Mitgliedschaft kann von jeder handlungsfähigen natürlichen oder juristischen Person erworben werden, die gewillt ist, die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt auf schriftliche Anmeldung hin durch den Vorstand. Die Mitgliedschaft beginnt, sobald ein Genossenschaftsanteil von min. Fr. 1000.– einbezahlt und die übrigen Aufnahmebedingungen erfüllt sind. Dem Vorstand steht das Recht zu, Eintrittsgesuche ohne Bekanntgabe der Gründe, abzuweisen.

Verlust der  
Mitgliedschaft

Art. 4. Die Mitgliedschaft erlischt:

- a) durch Austritt;
- b) durch Tod;
- c) durch Ausschluss;
- d) bei juristischen Personen auch bei Auflösung.

Austritt Art. 5. Der Austritt aus der Genossenschaft kann unter Beachtung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Schluss des Geschäftsjahres erfolgen. Die Austrittserklärung ist schriftlich an den Vorstand zu richten. Wurde die Mitgliedschaft in Zusammenhang mit der Miete einer Wohnung erworben, setzt der Austritt die Beendigung des Mietverhältnisses voraus.

Tod Art. 6. Wenn ein Mitglied stirbt, geht die Mitgliedschaft in Rechten und Pflichten an die Erben über. Die Erbengemeinschaft hat für die Beteiligung an der Genossenschaft einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen.

Ausschluss

Art. 7. Ein Mitglied kann vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es:

- a) den Statuten zuwiderhandelt, insbesondere wenn es seinen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft gegenüber trotz den gesetzlichen Mahnungen nicht nachkommt;
- b) in irgendeiner Weise die Interessen der Genossenschaft schädigt, gefährdet oder die Hausordnung wiederholt verletzt.

Der Beschluss, der die Ausschliessung ausspricht, ist dem ausgeschlossenen Genossenschafter sofort durch den Vorstand mit eingeschriebenem Brief zu eröffnen, womit auch die Kündigung des Mietverhältnisses, sofern ein solches besteht, auf den nächstfolgenden vertraglichen Termin verbunden ist. Durch den Ausschluss werden die übernommenen Anteilscheine nicht fällig, sondern unterliegen weiterhin den statutarischen Kündigungs- und Rückzahlungsverpflichtungen.

Dem ausgeschlossenen Mitglied steht die schriftliche Berufung an die nächste Generalversammlung innerhalb von 30 Tagen, vom Datum der Zustellung des Beschlusses an gerechnet, zu; überdies steht ihm innerhalb dreier Monate die Anrufung des Richters offen. (Art. 846 Abs. 3 OR) Dem Rekurs kommt lediglich bezüglich der Mitgliedschaftsrechte aufschiebende Wirkung zu, nicht aber betreffend Kündigung des Mietverhältnisses. Vorbehalten bleibt die Erstreckung des Mietrechtes gemäss OR.

Bis zum Entscheid der Generalversammlung beziehungsweise des Richters ruhen alle Mitgliederrechte des betreffenden Genossenschafers.

### III. Organe der Genossenschaft

Art. 8. Die Organe der Genossenschaft sind:

Allgemeines

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Kontrollstelle.

Mitglieder der Genossenschaft, die in deren Dienst oder in geschäftlicher Beziehung zu ihr stehen, können weder in den Vorstand noch in die Kontrollstelle gewählt werden.

Art. 9. Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich spätestens im Monat Juni durch den Vorstand einberufen. Die Einladung zur Generalversammlung hat unter Mitteilung der Traktanden spätestens 14 Tage vor der Versammlung zu erfolgen.

Generalversammlung  
Einberufung

In der Generalversammlung darf nur über die bekanntgegebenen Traktanden beschlossen werden, ausser über einen Antrag zur Einberufung einer weiteren Generalversammlung und unter Vorbehalt von Artikel 884 OR. Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und über Erledigung von Rekursen gegen Beschlüsse desselben haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Eine ausserordentliche Generalversammlung wird ebenfalls mit einer Frist von 14 Tagen einberufen, wenn dies der Vorstand oder die Kontrollstelle als notwendig erachten oder wenn dies von mindestens einem Zehntel der Genossenschafter unter Angabe der zu

behandelnden Geschäfte durch schriftliche Eingabe an den Vorstand verlangt wird. Die Versammlung wird vom Präsidenten oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Ist dies nicht möglich, wird ein Tagesvorsitzender gewählt.

Stimmrecht Art. 10. Jedes Mitglied hat, ohne Rücksicht auf die Zahl der gezeichneten Anteilscheine, nur eine Stimme. Stellvertretung ist nur mit schriftlicher Vollmacht und durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen oder durch einen anderen Genossenschafter gestattet; kein Bevollmächtigter kann jedoch mehr als einen Genossenschafter vertreten.

Befugnisse Art. 11. Der Generalversammlung stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- a) Wahl des Vorstandes und dessen Präsidenten;
- b) Wahl der Kontrollstelle;
- c) Entscheid über den Ausschluss von Genossenschaf tern;
- d) Abnahme der Jahresrechnung, der Bilanz und des Jahresberichtes und Beschlussfassung über die Verwendung des Jahresergebnisses;
- e) Abänderung und Ergänzung der Statuten;
- f) Beschlussfassung über Anträge und anderweitige vom Vorstand oder von der Kontrollstelle überwiesene Geschäfte;
- g) Beschlussfassung über die Anträge der Genossenschaf ter, die dem Vorstand so rechtzeitig eingereicht wurden, dass sie auf die Traktandenliste gesetzt werden konnten;
- h) Beschlussfassung über Auflösung und Liquidation der Genossenschaft und Bestellung der Liquidatoren;
- i) Entlastung des Vorstandes;
- k) Entscheid über den Erwerb von Baugelände und bestehenden Gebäuden sowie die Erstellung von Neubauten.

Beschlussfassung Art. 12. Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig und fasst die Beschlüsse und vollzieht die Wahlen durch das absolute Mehr der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht etwas anderes bestimmen. Im 2. Wahlgang gilt das einfache Mehr. Wahlen und Abstimmungen werden offen vorgenommen, sofern nicht mindestens ein Drittel der Anwesenden geheime Vornahme verlangt. Für die Abänderung oder Aufhebung der Regelungen von Art. 2 b, 12 Abs. 2 und Art. 25 Abs. 4 bedarf es eines Beschlusses von  $\frac{4}{5}$  der abgegebenen Stimmen, wobei mindestens 20% der Genossenschaf ter/Innen an der Generalversammlung vertreten sein müssen. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

Art. 13. Der Vorstand besteht aus 5 oder mehr Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder werden von der Generalversammlung auf die Dauer von vier Jahren gewählt. Sie sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Vorstand

Solange die Stadt Zürich und eventuell andere Gemeinden an der Genossenschaft finanziell beteiligt sind, steht jeder dieser Gemeinden das Recht zu, einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen.

Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsrechtlichen Verhältnis zu einer Wohnbaugenossenschaft steht.

Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung, deren Gesamtbetrag nach den Vorschriften der Stadt Zürich festzulegen ist.

Der Vorstand konstituiert sich selbst und ist befugt, einzelne seiner Funktionen in direkt verantwortliche Ausschüsse aus seiner Mitte zu delegieren.

Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. In die Befugnisse des Vorstandes gehören sämtliche die Genossenschaft betreffenden Geschäfte, sofern diese nicht durch Gesetz oder Statuten ausdrücklich anderen Organen vorbehalten sind.

Über die Generalversammlung und die Vorstandssitzungen führt der Vorstand Protokoll.

Der Vorstand bestimmt die unterschriftsberechtigten Personen und setzt die Form der Zeichnungsberechtigung fest.

Art. 14. Die Kontrollstelle besteht aus 1 bis 3 Mitgliedern und wird auf die Dauer von 2 Jahren von der Generalversammlung gewählt. Sie ist wieder wählbar.

Kontrollstelle

Als Kontrollstelle kann auch eine Treuhand- oder eine Revisionsgesellschaft gewählt werden, die vom Schweiz. Fachverband anerkannt ist.

Die Kontrollstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor. Mindestens ein Vertreter der Kontrollstelle nimmt an der Generalversammlung teil.

#### **IV. Form der Bekanntmachungen**

Art. 15. Mitteilungen an die Mitglieder der Genossenschaft erfolgen schriftlich, soweit das Gesetz nicht etwas anderes bestimmt.

Publikationen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

#### **V. Genossenschaftskapital und Rechnungswesen**

Art. 16. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der Genossenschaftsanteile. Der Betrag ist abhängig von der Wohnungsgrösse und beträgt im Minimum Fr. 1000.–.

Genossenschaftskapital

Mieter von Genossenschaftswohnungen oder anderen Lokalitäten sind im allgemeinen zum Eintritt in die Genossenschaft und zur Übernahme von so viel Genossenschaftskapital verpflichtet, als dies der Finanzierungsplan vorsieht. Der Vorstand kann die Einzahlung des Pflichtkapitals in Raten bewilligen. Die Genossenschafter haften gegenüber der Genossenschaft für den nicht einbezahlten Betrag ihres Pflichtkapitals. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

Haftbarkeit Art. 17. Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet einzig das Genossenschaftsvermögen.  
Jede persönliche Haftbarkeit der Mitglieder hierfür ist ausgeschlossen.

Berechnung der Mietzinse Art 18. Die Mietzinse der Wohnungen und Lokalitäten werden aufgrund der Selbstkosten berechnet (sog. Kostenmiete). Sie sollen ausreichen:

- a) zur Verzinsung und Tilgung grundpfandversicherter Darlehen sowie zu einer bescheidenen Verzinsung der Anteilscheine;
- b) zur Bestreitung der der Genossenschaft erwachsenden Abgaben (Steuern, Gebühren usw);
- c) zur Bestreitung aller für den sachgemässen Unterhalt der Liegenschaften notwendigen Reparaturen und Äufnung eines Amortisationskontos, eines Erneuerungsfonds, eines Reservefonds und etwaiger anderer Fonds;
- d) zur Bestreitung der Verwaltungskosten.

Mieter von ehemals subventionierten Wohnungen, die in den freitragenden Wohnungsbau überführt wurden, haben neben dem regulären Mietzins einen Solidaritätsbeitrag von höchstens Fr. 100.– im Monat zu entrichten. Die Solidaritätsbeiträge fliessen in einen Hilfs- und Ausgleichsfonds. Die Einzelheiten werden in einem Reglement geordnet, das der Genehmigung durch die Generalversammlung bedarf.

Rechnungsführung Art. 19. Verwaltungen, Rechnungsführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen und gemäss den gesetzlichen und städtischen Vorschriften.

Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

Die Jahresrechnung ist spätestens bis Ende März zur Vorlage an die Kontrollstelle bereitzuhalten.

Der Kontrollstelle ist überdies auf Verlangen jederzeit Einsicht in alle die Genossenschaft betreffenden Geschäfte zu gewähren.

Die Betriebsrechnung und die Bilanz mit dem Revisionsbericht sind mindestens während 14 Tagen vor der Generalversammlung allen Genossenschaftern zur Einsichtnahme aufzulegen.

Reservefonds Art. 20. Vor dem Rechnungsabschluss sind Erneuerungsfonds und Amortisationskonto entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu äufnen. Sodann wird ein allgemeiner Reservefonds im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen geäufnet. Die Generalversammlung kann die Äufnung weiterer Fonds beschliessen.

Art 21. Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, nachdem die in Artikel 20 vorgesehenen Einlagen in die Reservefonds gemacht wurden und sofern ein Rechnungsüberschuss übrig bleibt. Der Zinssatz darf den landesüblichen Zinssatz für langfristige Darlehen sowie diejenigen des städtischen Darlehens nicht übersteigen. Sie dürfen höchstens zum für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden. Die Anteile sind jeweils vom 1. Tag des der Einzahlung folgenden Monats an zu verzinsen.

Verzinsung des Genossenschaftsanteils

Art. 22. Die Ausrichtung von Tantiemen an Mitglieder der Genossenschaftsorgane ist ausgeschlossen.

Tantiemenverbot

Art. 23. Die Rückzahlung des einbezahlten Genossenschaftsanteils an Ausgeschiedene oder deren Rechtsnachfolger erfolgt höchstens zum Nominalbetrag und richtet sich nach der Vermögenslage der Genossenschaft, ausgewiesen durch die Jahresbilanz des Austrittsjahres mit Ausschluss der Reserven. Sie erfolgt ein Jahr nach dem Ausscheiden. Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile erfolgt nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. Der Vorstand kann die Rückzahlung früher bewilligen oder bis auf drei Jahre hinauschieben. Gekündigte Genossenschaftsanteile, deren Auszahlung hinausgeschoben wurde, werden wie die übrigen Genossenschaftsanteile verzinst. Weitere Ansprüche an das Genossenschaftsvermögen haben die Ausgeschiedenen oder deren Rechtsnachfolger nicht. Der Genossenschaft steht das Recht zu, Guthaben eines Genossenschafters an die Genossenschaft ohne Aufwendung von Rechtsmitteln zur Tilgung von dessen Verpflichtungen gegenüber der Genossenschaft zu verwenden.

Ansprüche ausscheidender Genossenschaftler

## **VI. Verhältnis der Genossenschaft zu den Subventionsbehörden, Auflösung und Liquidation der Genossenschaft**

Art. 24. Die von Bund, Kanton und Gemeinden (insbesondere der Stadt Zürich mit Bezug auf städtische Verhältnisse) erlassenen Grundsätze und Reglemente betreffend den gemeinnützigen Wohnungsbau sind für die Genossenschaft massgebend.

Verhältnis zu den Subventionsbehörden

Kanton und Gemeinden (insbesondere der Stadt Zürich mit Bezug auf städtische Verhältnisse) steht das Recht der Aufsicht zu über die Arbeitsvergebungen, den Bau und den Unterhalt der Gebäude und über die Geschäfts- und Rechnungsführung der Genossenschaft.

Art. 25. Für die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft ist in der dafür einberufenen Generalversammlung die Anwesenheit von zwei Dritteln der Genossenschaftler notwendig.



Auflösung und  
Liquidation

Ist eine Generalversammlung in dieser Hinsicht nicht beschlussfähig, hat binnen vier Wochen eine zweite stattzufinden, wo alsdann die Anwesenden ohne Rücksicht auf ihre Anzahl entscheiden.

Zur Auflösung der Genossenschaft ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafter notwendig.

Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Auflösung der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Das nach Deckung des Genossenschaftsanteile übrigbleibende Vermögen ist für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus den betreffenden Gemeinden (für städtische Verhältnisse der Stadt Zürich) zur Verfügung zu stellen.

Vorstehende Statuten sind an der Gründungs- und Generalversammlung vom 3. Oktober 1944, mit Revision an der Generalversammlung vom 5. April 1946 angenommen worden und mit der Eintragung in das Handelsregister in Kraft getreten.

Zürich, den 5. April 1946

Namens der Generalversammlung

Der Präsident: H. Sappeur

Der Aktuar: P. Zimmermann

Änderung von Artikel 13 der Statuten gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Mai 1964.

Änderung von Artikel 2 der Statuten gemäss Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 26. Januar 1970.

Änderung von Artikel 18 der Statuten gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Juni 1980.

Änderung von Artikel 2 der Statuten gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 22. Juni 1991.

Änderung von Artikel 13–15 der Statuten gemäss Beschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 24. Juni 1995

Gemäss Aufforderung des Finanzamtes der Stadt Zürich sind die Statuten den heutigen Gegebenheiten angepasst und an der ordentlichen Generalversammlung vom 21. Juni 2003 genehmigt worden.