

**Statuten****I Firma und Sitz****Art. 1 Firma**

Unter dem Namen „Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

**Art. 2 Sitz**

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

**II Zweck, Mittel und Grundsätze****Art. 3 Zweck und Mittel****Zweck**

<sup>1</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu bewirtschaften. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten wie Familien, Behinderte und Betagte. Sie fördert das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung, genossenschaftlicher Werte sowie gegenseitiger Solidarität, Toleranz und Gleichberechtigung der Geschlechter.

**Mittel**

<sup>2</sup>Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau, Erwerb und Miete von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) sorgfältigen laufenden Unterhalt sowie durch periodische Erneuerungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können;
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen und Häuser auf der Basis der Kostenmiete;
- f) Erstellung von Wohnungen und Einfamilienhäusern zum Verkauf im Stockwerkeigentum bzw. im Baurecht;
- g) Solidaritätsbeiträge gemäss Solidaritätsfondsreglement;
- h) Die Förderung einer gemeinsamen genossenschaftlichen Wertebasis, des Siedlungslebens sowie einer wertschätzenden Dialogkultur über entsprechende Gefässe oder Austauschplattformen;
- i) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben;
- j) Dienstleistungen zum Wohle der Genossenschafter\*innen und der Bewohner\*innen;
- k) Vermietung von Räumen und Flächen für gewerbliche und andere Zwecke.

**Gemeinnützigkeit**

<sup>3</sup>Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

**Beteiligung**

<sup>4</sup>Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen, ähnlichen oder ergänzenden Zielsetzungen beteiligen oder solche übernehmen.

**Art. 4 Grundsätze zur Vermietung****Vermietungsreglement**

<sup>1</sup>Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Verwaltungsrats, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Verwaltungsrat sorgt auch dafür, dass die Mieter\*innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

**Mitgliedschaft**

<sup>2</sup>Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Bei besonderen Verhältnissen kann der Verwaltungsrat auch anderen Personen Mietobjekte zur Verfügung stellen. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

**Mietzins**

<sup>3</sup>Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich auf Basis der Kostenmiete. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer guten Genossenschaftsführung gedeckt sein. Bei Nicht-Wohnobjekten und Objekten in Zwischennutzung kann die Marktmiete angewendet werden.

**Residenzpflicht**

<sup>4</sup>Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen im Sunnige Hof gemieteten Wohnungen und Häuser zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

**Untervermietung**

<sup>5</sup>Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung, einzelner Zimmer oder Nebenräume, ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche das Vermietungsreglement 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 Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Verwaltungsrat im Vermietungsreglement.

**Unterbelegung**

<sup>6</sup>Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer\*innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Verwaltungsrat im Vermietungsreglement.

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

<sup>1</sup>Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, gute Aussenräume und sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt und die Einsparung von Energie beim Betrieb.

**Unterhalt**

<sup>2</sup>Mit einem fortlaufenden Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Siedlungen. Dazu gehört auch die periodische Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung.

**Um- und Ersatzneubauten**

<sup>3</sup>Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben rechtzeitig im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter\*innen zu berücksichtigen, sofern diese das Vermietungsreglement erfüllen.

**Art. 6 Verkauf/Tausch der Grundstücke, Häuser und Mehrfamilienhäuser und Einräumung von Baurechten****Verkauf**

<sup>1</sup>Der Verkauf von Liegenschaften der Genossenschaft (Häuser und Mehrfamilienhäuser), die von Genossenschaftlern\*innen bewohnt werden, ist nur bei Vorliegen wichtiger Gründe zulässig, wenn sich diese Objekte aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen nutzen bzw. vermieten lassen. Über einen Verkauf und dessen Modalitäten entscheidet die Generalversammlung mit einer Dreiviertelmehrheit gemäss Art. 29.

### ***Tausch von Grundstücken, Häusern; Baurechte***

<sup>2</sup>Über den Tausch von Grundstücken und Häusern, sowie die Einräumung von Baurechten entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit gemäss Art. 29, sofern deren Wert Fr. 10 Mio. pro Objekt übersteigt. Bei Geschäften unter dieser Limite wird jährlich Rechenschaft abgelegt.

### ***Besondere Objekte***

<sup>3</sup>Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

## **III Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust, Pflichten**

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

#### ***Voraussetzungen***

<sup>1</sup>Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens zehn Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Die Aufnahmegebühr wird durch den Verwaltungsrat festgelegt und beträgt max. Fr. 250.

<sup>2</sup>Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

<sup>3</sup>Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

#### ***Beitrittsgesuch/Verwaltungsratsbeschluss***

<sup>4</sup>Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Verwaltungsratsbeschluss. Der Verwaltungsrat entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat\*in bereits Mieter\*in oder Untermieter\*in einer Genossenschaftswohnung ist.

#### ***Beginn***

<sup>5</sup>Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 2 mit der Bezahlung der ersten Rate.

#### ***Mitgliederregister***

<sup>6</sup>Der Verwaltungsrat führt ein Mitgliederregister.

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

#### ***Gründe***

<sup>1</sup>Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod; bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

#### ***Rückzahlung Anteile***

<sup>2</sup>Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.

### **Art. 9 Austritt**

#### ***Kündigung des Mietvertrages***

<sup>1</sup>Ist das Mitglied Mieter\*in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.

#### ***Kündigungsfrist / Zeitpunkt***

<sup>2</sup>Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Monatsende mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten erklärt werden. Der Verwaltungsrat 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.

#### ***Einschränkung***

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

## **Art. 10 Tod**

### ***Ehe- bzw. Lebenspartner***

<sup>1</sup>Stirbt ein Mitglied, das Mieter\*in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner\*in beziehungsweise der/die eingetragene Lebenspartner\*in - soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner\*in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

### ***Andere Personen***

<sup>2</sup>Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Verwaltungsrats Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

## **Art. 11 Ausschluss**

### ***Gründe***

<sup>1</sup>Ein Mitglied kann jederzeit durch den Verwaltungsrat aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Verwaltungsrates 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/oder dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu gewerblichen Zwecken benutzt werden;
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- g) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;
- i) 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.

### ***Mitteilung/ Berufung/ Ausschluss der aufschiebenden Wirkung***

<sup>2</sup>Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

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

<sup>4</sup>Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

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

### ***Eheschutz/ Ehetrennung***

<sup>1</sup>Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner\*in beziehungsweise dem/der eingetragenen Lebenspartner\*in des Mitglieds zu, kann der Verwaltungsrat mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner\*in beziehungsweise den/die eingetragene Lebenspartner\*in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Genossenschaftsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Verwaltungsrat kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

### ***Ehescheidung***

<sup>2</sup>Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner\*in des Mitglieds zu, kann der Verwaltungsrat, das Mitglied ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben g) auf den nächstmöglichen Termin kündigen. Verzichtet der Verwaltungsrat auf eine Kündigung, muss der/die Ehepartner\*in respektive eingetragene/n Partner\*in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, Mitglied der Genossenschaft werden, sofern er/sie dies nicht bereits ist, und die Genossenschaftsanteile übernehmen.

<sup>3</sup>Die Einhaltung der Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement (Art. 4 Abs. 6) bleiben vorbehalten.

### ***Vermögensrechtliche Folgen***

<sup>4</sup>Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner\*in beziehungsweise der/die eingetragene Lebenspartner\*in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

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

### ***Verpfändung/ Belastung***

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

### ***Übertragung***

<sup>2</sup>Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Verwaltungsrates ausnahmsweise zulässig, beispielsweise von Eltern auf Kinder oder bei Konkubinatspaaren. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

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

Die Mitglieder sind verpflichtet:

### ***Treuepflicht***

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

### ***Befolgungspflicht***

b) den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben;

### ***Teilnahmepflicht***

c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

## **IV Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

#### ***Genossenschaftsanteile***

<sup>1</sup>Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 100 und müssen voll einbezahlt werden. Der Verwaltungsrat kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

<sup>2</sup>Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zu den Mitgliedschaftsanteilen (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Genossenschaftsanteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Verwaltungsrat in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Ausnahmsweise kann der Verwaltungsrat für die Genossenschaftsanteile Ratenzahlung bewilligen.

<sup>3</sup>Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Genossenschaftsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.

<sup>4</sup>Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung [zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis].

### ***Freiwillige Anteile***

<sup>5</sup>Die Mitglieder können freiwillige Anteile übernehmen. Einzelheiten regelt der Verwaltungsrat in einem Reglement.

### ***Kündigung***

<sup>6</sup>Freiwillige Anteile können nur schriftlich auf den 30. Juni oder auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist gekündigt werden. Der Verwaltungsrat kann Mitgliedern ohne Wohnsitz in der Genossenschaft ohne Angabe von Gründen die Genossenschaftsanteile künden und die Mitgliedschaft aufheben.

### ***Verzinsung***

<sup>7</sup>Die Verzinsung richtet sich nach Art. 16.

## **Art. 16 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup>Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

<sup>2</sup>Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden dürfen.

<sup>3</sup>Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der vollständigen Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

## **Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

### ***Grundsatz***

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

### ***Ausnahmen***

<sup>2</sup>Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner\*in übernommen werden.

### ***Betrag***

<sup>3</sup>Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht werden.

### ***Fälligkeit***

<sup>4</sup>Die Verzinsung der Genossenschaftsanteile erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Verwaltungsrat berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

### ***Vorzeitige Rückgabe***

<sup>5</sup>In besonderen Fällen kann der Verwaltungsrat beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.

### ***Verrechnung***

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

## **Art. 18 Depositenkasse**

Die Genossenschaft ist berechtigt, eine Depositenkasse zu führen.

## **Art. 19 Solidaritätsbeiträge und –zulagen**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Genossenschaft strebt einen Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten an.

### **Reglement**

<sup>2</sup>Die Einzelheiten des Solidaritätsfonds werden durch den Verwaltungsrat im Zweckerhaltungsreglement geregelt.

## **Art. 20 Haftung**

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

## *Rechnungswesen*

## **Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 957 ff. OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

### **Geschäftsjahr**

<sup>2</sup>Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

## **Art. 22 Reservefonds**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup>Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient der Äufnung von Reservefonds.

### **Höhe der Einlage**

<sup>2</sup>Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die Reservefonds.

### **Beanspruchung**

<sup>3</sup>Über die Beanspruchung der Reservefonds entscheidet der Verwaltungsrat unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

## **Art. 23 Weitere Fonds**

<sup>1</sup>Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

### **Erneuerungsfonds**

a) ein Erneuerungsfonds;

### **Amortisationskonto**

b) ein Amortisationskonto;

### **Heimfallfonds**

c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben;

### **Solidaritätsfonds**

d) ein Solidaritätsfonds zum Ausgleich der Mietzinsbelastung der Mitglieder nach sozialen Gesichtspunkten (Art. 19) sowie nach Renovationen und bei Neubauten. Dieser wird durch die Mehrzinse (Solidaritätsbeiträge) gemäss Art. 19 geäufnet.

<sup>2</sup>Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

## **Art. 24 Entschädigung der Organe**

### **Grundsätze**

<sup>1</sup>Die Mitglieder des Verwaltungsrates haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung und den Ersatz der notwendigen Spesen, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Verwaltungsrat selber festgelegt wird.

<sup>2</sup>Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft beteiligt ist, richtet sich der Gesamtbetrag nach den Vorschriften der Stadt Zürich.

<sup>3</sup>Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

<sup>4</sup>Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein angemessenes Sitzungsgeld.

<sup>5</sup>Tätigkeiten im Rahmen der Mitwirkung sowie im Interesse des Siedlungslebens (Siedlungskommission) werden entschädigt. Einzelheiten werden in den jeweiligen Reglementen geregelt.

#### **Ausschluss von Tantiemen**

<sup>6</sup>Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

#### **Auslagenersatz**

<sup>7</sup>Ferner werden den Mitgliedern von Verwaltungsrat und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

## **V Organisation**

### *Organe*

#### **Art. 25 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Verwaltungsrat (die Verwaltung gemäss Art. 894 OR);
- c) die Revisionsstelle.

### *Generalversammlung*

#### **Art. 26 Generalversammlung**

##### **Kompetenzen**

<sup>1</sup>Die Generalversammlung hat folgende Kompetenzen:

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten\*in, der weiteren Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Verwaltungsrates;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Verwaltungsrates;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Liegenschaften, welche von Genossenschaftern bewohnt werden und die Einräumung von Baurechten;
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von Neubauten, deren Kosten Fr. 10 Mio. übersteigen. Die Generalversammlung kann dem Verwaltungsrat einen darüber hinausgehenden Rahmenkredit für Kaufgeschäfte erteilen. Es wird jährlich Rechenschaft über den Gebrauch des Rahmenkredits abgelegt;
- i) Beschlussfassung über den Rückbau von Liegenschaften mit Wohnanteil der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierte 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 Verwaltungsrat der Generalversammlung unterbreitet werden.



### **Anträge auf Traktandierung**

<sup>2</sup>Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss lit. k) müssen jeweils bis zum 31. Januar beim Verwaltungsrat schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist unter Angabe der Traktanden, einschliesslich einer Beschreibung, jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Der Verwaltungsrat kann auch nach Ablauf dieser Frist dringende Geschäfte traktandieren.

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

## **Art. 27 Einberufung und Leitung**

### **Ordentliche Generalversammlung**

<sup>1</sup>Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

### **Ausserordentliche Generalversammlung**

<sup>2</sup>Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Verwaltungsrat, 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.

### **Einberufung**

<sup>3</sup>Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat 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 Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

### **Leitung**

<sup>4</sup>Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten\*in oder einem Mitglied des Verwaltungsrates geleitet. Sie kann auf Antrag des Verwaltungsrates eine/n Tagespräsidenten\*in wählen.

## **Art. 28 Stimmrecht**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup>Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

### **Vertretung**

<sup>2</sup>Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes handlungsfähiges Mitglied oder durch ein im gleichen Haushalt lebendes handlungsfähiges Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

### **Ausstand**

<sup>3</sup>Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates haben die Verwaltungsratsmitglieder kein Stimmrecht.

## **Art. 29 Beschlüsse und Wahlen**

### **Beschlussfähigkeit**

<sup>1</sup>Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

### **Geheime Durchführung**

<sup>2</sup>Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die geheime Durchführung anzuordnen.

### **Beschlussfassung**

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

**Quoren**

<sup>4</sup>Die Generalversammlung entscheidet mit nachfolgenden besonderen Quoren:

- a) Zweidrittelmehrheit: Bei Statutenänderungen, Tausch von Grundstücken und Häusern sowie Einräumung von Baurechten, sofern deren Wert Fr. 10 Mio. pro Objekt übersteigt, Auflösung und Fusion der Genossenschaft.
- b) Dreiviertelmehrheit: Bei Verkauf von Grundstücken, Häusern und Mehrfamilienhäusern
- c) Vierfünftelmehrheit: Bei Statutenänderungen von Art. 6 Abs 1 Verkauf von Grundstücken, Häusern und Mehrfamilienhäusern, Art. 29 Quoren und Art. 38 Vorkaufsrecht und Liquidationsüberschuss der Stadt Zürich. Dabei müssen mindestens 20 % aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein.

<sup>5</sup>Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

**Protokoll**

<sup>6</sup>Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

**Verwaltungsrat****Art. 30 Wahlen und Wählbarkeit****Grundsatz**

<sup>1</sup>Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftern\*innen bestehen und mindestens die Hälfte davon im Sunnige Hof wohnhaft sein. Zusätzlich kommt der/die Vertreter\*in der Stadt Zürich hinzu, der von der Stadt Zürich entsendet wird. Der/die Präsident\*in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer\*in, der/die nicht dem Verwaltungsrat anzugehören braucht.

**Wählbarkeit**

<sup>2</sup>Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre.

**Amtsduer**

<sup>3</sup>Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

**Vertreter\*in der Stadt Zürich**

<sup>4</sup>Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine/n Vertreter\*in in den Verwaltungsrat abzuordnen.

**Art. 31 Aufgaben****Kompetenzvermutung**

<sup>1</sup>Der Verwaltungsrat 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 oder vom Verwaltungsrat delegiert worden sind. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 26 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.

**Geschäftsbericht**

<sup>2</sup>Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) 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.

**Zeichnungsberechtigung**

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

## **Art. 32 Kompetenzdelegation**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup>Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

### **Organisations- und Geschäftsreglement**

<sup>2</sup>Der Verwaltungsrat erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Verwaltungsrat, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

## **Art. 33 Verwaltungsratssitzung**

### **Einberufung**

<sup>1</sup>Verwaltungsratssitzungen werden vom/von der Präsident\*in und bei Verhinderung vom/von der Vizepräsident\*in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Verwaltungsratsmitglieder die Einberufung einer Verwaltungsratssitzung verlangen.

### **Beschlussfassung**

<sup>2</sup>Der Verwaltungsrat 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.

### **Zirkulationsbeschluss**

<sup>3</sup>Sofern kein Verwaltungsratsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Verwaltungsratsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Verwaltungsratsbeschlüsse. Die Zirkulation kann per E-Mail erfolgen. Sie sind ins Protokoll der nächsten Verwaltungsratssitzung aufzunehmen.

### **Protokoll**

<sup>4</sup>Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer\*in zu unterzeichnen.

## *Revisionsstelle*

## **Art. 34 Wahl und Konstituierung**

### **Besondere Befähigung**

<sup>1</sup>Die Generalversammlung wählt nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes als Revisionsstelle ein staatlich beaufichtigtes Revisionsunternehmen.

### **Wählbarkeit**

<sup>2</sup>Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle bestimmt sich nach OR 906 Abs. 1 i.V. m. OR 728, weshalb Verwaltungsratsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft sowie Personen, die für die Genossenschaft Arbeiten ausführen, die mit dem Prüfungsauftrag nicht vereinbar sind, nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind.

### **Amtsdauer**

<sup>3</sup>Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für zwei Geschäftsjahre gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Sie kann jederzeit mit sofortiger Wirkung durch die Generalversammlung abberufen werden.

## **Art. 35 Aufgaben**

### **Grundsatz**

<sup>1</sup>Die Aufgaben der Revisionsstelle richten sich nach OR 906 Abs. 1 i.V. m. OR 728a ff.

### **Prüfungsbericht**

<sup>2</sup>Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen zusammenfassenden Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

### **Einsichtsrecht**

<sup>3</sup>Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts und Rechnungsführung zu gewährleisten. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

### **Meldepflicht**

<sup>4</sup>Stellt die Revisionsstelle Verstöße gegen das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement fest, so meldet sie dies schriftlich dem Verwaltungsrat.

## **Art. 36 Siedlungskommissionen**

<sup>1</sup>Die Siedlungskommissionen sorgen für eine Stärkung des Siedlungslebens mit Anlässen aller Art.

<sup>2</sup>Einzelheiten regelt der Verwaltungsrat in einem Reglement.

### **Art. 36<sup>bis</sup> Mitwirkung**

Die Mitwirkung erfolgt über die jeweiligen Siedlungsversammlungen, die Delegiertenversammlung und themenbezogene Arbeitsgruppen. Sie dient dem Informationsaustausch und der Meinungsbildung innerhalb der jeweiligen Siedlung und bei siedlungsübergreifenden Themen. Angestrebt wird ein offener und reger Austausch zwischen den Genossenschaftler\*innen, dem Verwaltungsrat und der Geschäftsstelle.

Der Verwaltungsrat informiert und konsultiert die Mitwirkung wo möglich und sinnvoll.

Die Einzelheiten regelt der Verwaltungsrat zusammen mit der Mitwirkung in einem Reglement. Bei Differenzen entscheidet die Generalversammlung.

## **VI Schlussbestimmungen**

### *Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion*

### **Art. 37 Liquidation**

#### **Beschluss**

<sup>1</sup>Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.

#### **Durchführung**

<sup>2</sup>Der Verwaltungsrat führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt.

### **Art. 38 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss**

#### **Vorkaufsrecht**

<sup>1</sup>Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation 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.

#### **Liquidationsüberschuss**

<sup>2</sup>Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsan-teile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG übereignet. Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

## **Art. 39 Fusion**

### **Beschluss**

<sup>1</sup>Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.

### **Durchführung**

<sup>2</sup>Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Verwaltungsrates. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

### **Bekanntmachung**

## **Art. 40 Mitteilungen und Publikationsorgan**

### **Interne Mitteilungen**

<sup>1</sup>Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder per E-Mail, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

### **Publikationen**

<sup>2</sup>Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

## **Art. 41 Genehmigungsvorbehalt des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)**

Diese Statuten bedürfen vor einer Änderung durch die Generalversammlung der Genehmigung der beabsichtigten Änderung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO).

## **Art. 42 Übergangsbestimmungen**

### **Nachzahlungspflicht**

<sup>1</sup>Mitglieder, die bis zur Statutenänderung vom 19. Mai 2006 über weniger als vier Anteilscheine, respektive Fr. 2'000.- verfügen, müssen den jeweiligen Differenzbetrag bis spätestens 31. Dezember 2007 nachzahlen.

### **Bezugsrechte**

<sup>2</sup>Vor der Statutenänderung im 2015 einbezahlte bisherige Genossenschaftsanteile von Fr. 500 werden in 5 neue Genossenschaftsanteile von je Fr. 100 umgewandelt.

## **Art. 43 Schlussbestimmungen**

Die an der Generalversammlung vom 17. Juni 2022 beschlossenen Statutenanpassungen (Art. 3 Abs. 2 lit. h, Art. 6 Abs. 2, Art. 24 Abs. 5, Art. 26 Abs. 1 lit h, i, Art. 26 Abs. 2, Art. 36) treten per sofort in Kraft.