



Statuten

der

segeno

senioren wohnbau genossenschaft  
Opfikon - Glattbrugg

# Inhaltsverzeichnis

Seite

## 1. Firma und Sitz

Art. 1	Firma	4
Art. 2	Sitz	4

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

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

## 3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

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

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

Art. 15	Genossenschaftsanteile	9
Art. 16	Finanzierung der Wohnungsanteile	9
Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile	9
Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	10

### Haftung

Art. 19	Haftung	10
---------	---------	----

### Rechnungswesen

Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr	11
Art. 21	Gewinnreserven	11
Art. 22	Rücklagen und Wertberichtigungen	11
Art. 23	Entschädigung der Organe	12

## 5. Organisation

### Organe

Art. 24 Überblick 12

### Generalversammlung

Art. 25 Befugnisse 12

Art. 26 Einberufung und Leitung 13

Art. 27 Stimmrecht 14

Art. 28 Beschlüsse und Wahlen 14

### Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit 14

Art. 30 Aufgaben 15

Art. 31 Kompetenzdelegation 15

Art. 32 Vorstandssitzungen 15

### Revisionsstelle

Art. 33 Wahl 16

Art. 34 Aufgaben 16

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

Art. 35 Liquidation 16

Art. 36 Liquidationsüberschuss 16

Art. 37 Fusion 16

### Bekanntmachungen

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan 17

<b>1. Firma und Sitz</b>	
<b>Art. 1 Firma</b>	
Unter der Firma „segeno senioren wohnbau genossenschaft“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.	Firma
<b>Art. 2 Sitz</b>	
Sitz der Genossenschaft ist Opfikon.	Sitz
<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze</b>	
<b>Art. 3 Zweck und Mittel</b>	
<p><sup>1</sup>Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten, senioren gerechten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne von gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.</p> <p><sup>2</sup>Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Erwerb von Bauland und Baurechten.</li> <li>b) Bau und Erwerb von Liegenschaften oder Anteilen davon, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.</li> <li>c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.</li> <li>d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.</li> <li>e) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.</li> <li>f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.</li> <li>g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.</li> <li>h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und gutes Wohnen zum Ziel haben.</li> </ul> <p><sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.</p> <p><sup>4</sup> Sie kann Mitglied von Interessenverbänden sein, beispielsweise von «wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger» und/oder ähnlichen Organisationen.</p>	<p>Zweck</p> <p>Mittel</p> <p>Gemeinnützigkeit</p> <p>Beteiligungen und Mitgliedschaft</p>
<b>Art. 4 Grundsätze zur Vermietung</b>	
1 Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mietenden über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.	Vermietungsreglement

<p><sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur gekündigt werden, wenn ein Ausschlussgrund vorliegt.</p> <p><sup>3</sup> Die Mietzinsen staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich auf der Basis der Kostenmiete. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Die Mietzinsen decken insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals;</li> <li>- Betriebswirtschaftlich notwendige bzw. branchenübliche Abschreibungen und Rücklagen für Instandhaltung (Erneuerungsfonds);</li> <li>- Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds;</li> <li>- Der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung;</li> <li>- Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien;</li> <li>- Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung.</li> </ul> <p><sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p> <p><sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Der Vorstand 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 Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.</p>	<p>Mitgliedschaft / Kündigungsschutz</p> <p>Mietzins</p> <p>Residenzpflicht</p> <p>Untervermietung</p>
<p><b>Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude</b></p>	
<p><sup>1</sup> Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse,</li> <li>- rollstuhlgängiges Bauen</li> <li>- kommunikative und sichere Erschliessung,</li> <li>- geringer Folgeunterhalt</li> <li>- Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie bei Bau und Betrieb.</li> </ul> <p><sup>2</sup> 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</p>	<p>Ausrichtung</p> <p>Unterhalt</p>

<p>Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.</p> <p><sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mietenden zu berücksichtigen.</p>	<p>Um- und Ersatzneubauten</p>
<p><b>Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen</b></p>	
<p><sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.</p> <p><sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.</p> <p><sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerbenden über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.</p>	<p>Verkaufsverbot</p> <p>Ausnahmen</p>
<p><b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</b></p>	
<p><b>Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft</b></p>	
<p><sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).</p> <p><sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.</p> <p><sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines Beitrittsgesuchs, nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile, durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn die Kandidierenden bereits Mietende einer Genossenschaftswohnung sind.</p> <p><sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.</p>	<p>Voraussetzungen</p> <p>Beitrittsgesuch / Vorstandsbeschluss</p> <p>Mitgliederregister</p>
<p><b>Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft</b></p>	
<p><sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt</p> <p>a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.</p> <p>b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.</p> <p><sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten.</p>	<p>Gründe</p> <p>Rückzahlung Anteile</p>
<p><b>Art. 9 Austritt</b></p>	
<p><sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter oder Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.</p> <p><sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungs-</p>	<p>Kündigung des Mietvertrags</p> <p>Kündigungs-</p>

<p>frist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.</p> <p><sup>3</sup> Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.</p>	<p>frist / Zeitpunkt</p> <p>Einschränkungen</p>
<p><b>Art. 10 Tod</b></p>	
<p><sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im Haushalt lebende Ehe- bzw. 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.</p> <p><sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.</p> <p><sup>3</sup> Stirbt ein Mitglied, welches nicht Mieter/in einer Wohnung war, kann der Vorstand den/die überlebenden Ehe- bzw. eingetragenen Lebenspartner/in als Mitglied aufnehmen.</p>	<p>Ehe- bzw. Lebenspartner</p> <p>Andere Personen</p>
<p><b>Art. 11 Ausschluss</b></p>	
<p><sup>1</sup> Ein Mitglied kann durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.</li> <li>b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</li> <li>c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.</li> <li>d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement.</li> <li>e) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.</li> <li>f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.</li> <li>g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.</li> </ul> <p><sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung unmittelbar vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.</p>	<p>Gründe</p> <p>Mahnung</p>

<p><sup>3</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.</p> <p><sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.</p> <p><sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen. Sie setzt das Vorliegen eines Grundes voraus, der auch zum Ausschluss aus der Genossenschaft berechtigen würde.</p>	<p>Mitteilung / Berufung / Ausschluss der aufschiebenden Wirkung</p>
<p><b>Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung</b></p>	
<p><sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand 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. Dieselbe Regelung gilt auch beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.</p> <p><sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Anteile übernehmen.</p> <p><sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Gerichtsentscheid bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in resp. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.</p>	<p>Eheschutz/ Aufhebung des Zusammenlebens/ Ehetrennung/</p> <p>Ehescheidung/Auflösung des Zusammenlebens</p> <p>Vermögensrechtliche Folgen</p>
<p><b>Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen</b></p>	
<p><sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.</p> <p><sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.</p>	<p>Verpfändung / Belastung</p> <p>Übertragung</p>



<b>Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder</b>	
Die Mitglieder sind verpflichtet: a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.	Treuepflicht  Befolgpflicht  Teilnahmepflicht
<b>4. Finanzielle Bestimmungen</b>	
<b>Genossenschaftskapital</b>	
<b>Art. 15 Genossenschaftsanteile</b>	
<p><sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 500 und müssen voll einbezahlt werden. Der Maximalbetrag pro Mietergenossenschaftler beträgt CHF 150'000 (inkl. Wohnungsanteile im Sinne von Absatz 2), für alle übrigen Mitglieder CHF 100'000.</p> <p>Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.</p> <p><sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand 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.</p> <p><sup>3</sup> Mieten mehrere Mitglieder gemeinsam Räumlichkeiten der Genossenschaft, können die für diese Räumlichkeiten zu übernehmenden Wohnungsanteile auf diese Mitglieder in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und Partnerschaften.</p> <p><sup>4</sup> Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung [zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis].</p>	Genossenschaftsanteile   Wohnungsanteile   Gemeinsames Mietverhältnis
<b>Art. 16 Finanzierung der Wohnungsanteile</b>	
<p><sup>1</sup> Wohnungsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.</p> <p><sup>2</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Wohnungsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.</p>	Berufliche Vorsorge  Dritte
<b>Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile</b>	
<sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn	Grundsatz

<p>angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.</p> <p><sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Brutto-Zinssatz. Generell darf die Verzinsung den Wert von 6% (Grenze gemäss den Bestimmungen der Wohnbauförderung) nicht überschreiten.</p> <p><sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag der Einzahlung bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.</p>	Zinssatz
<b>Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile</b>	
<p><sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung ihrer einbezahlten Genossenschaftsanteile.</p> <p><sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.</p> <p><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 angemessene Umtriebsentschädigung in Abzug gebracht werden.</p> <p><sup>4</sup> Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.</p> <p><sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, insbesondere wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.</p> <p><sup>6</sup> Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Ausnahmen</p> <p>Betrag</p> <p>Fälligkeit</p> <p>Vorzeitige Rückzahlung</p> <p>Verrechnung</p>
<b>Haftung</b>	
<b>Art. 19 Haftung</b>	
Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Jede Nachschusspflicht oder Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen.	Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht
<b>Rechnungswesen</b>	

<b>Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr</b>	
<p><sup>1</sup> Der Geschäftsbericht enthält Angaben zur Risikobeurteilung des obersten Leitungsorgans, zur Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, zu Brandversicherungswerten und zu Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden. Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (inklusive Risikobeurteilung und Brandversicherungswerten) 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. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.</p>	Grundsatz
<p><sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.</p>	Prüfung
<p><sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.</p>	Geschäftsjahr
<b>Art. 21 Gewinnreserven</b>	
<p><sup>1</sup> Grundsatz Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.</p>	Grundsatz
<p><sup>2</sup> Höhe der Einlage Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in die gesetzlichen und die freiwilligen Gewinnreserven.</p>	Höhe der Einlage
<p><sup>3</sup> Beanspruchung Über die Beanspruchung der Gewinnreserven entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.</p>	Beanspruchung
<b>Art. 22 Rücklagen und Wertberichtigungen</b>	
<p><sup>1</sup> Erneuerungsfonds Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in den Erneuerungsfonds zu belasten.</p>	Erneuerungsfonds
<p><sup>2</sup> Abschreibungen Dem Wertverzehr der Immobilien ist mit angemessenen, regelmässigen Abschreibungen Rechnung zu tragen. Sie richten sich in der Regel nach den steuerlichen Richtlinien und werden nach der indirekten Methode in der Bilanz dargestellt. Ist die Genossenschaft Baurechtsnehmerin, wird der Erfolgsrechnung jährlich eine Einlage in die Wertberichtigung für Heimfall belastet. Falls deren Höhe nach den Vorgaben der Baurechtsverträge im Voraus bestimmbar ist, wird dabei diesem Betrag, andernfalls den steuerlich zulässigen Abschreibungen, angemessen Rechnung getragen.</p>	Abschreibungen
<p><sup>3</sup> Bei staatlich geförderten Wohnungen haben Rücklagen und Wertberichtigungen den Vorschriften der Wohnbauförderung zu entsprechen.</p>	
<p><sup>4</sup> Solidaritätsfonds</p>	Solidaritäts-

<p>Ein Solidaritätsfonds ist bestimmt für die solidarische Unterstützung von Branchenorganisationen, sowie für soziale und ökologische Vorhaben, die im Interesse der Genossenschaft liegen.</p> <p>Der Fondsbeitrag ist von allen Genossenschafterinnen und Genossenschaf tern der segeno zu entrichten. Er entspricht einem prozentualen Anteil des Brutto-Zinsguthabens der Anteilscheine. Dieser Zinssatz wird jährlich von der Generalversammlung festgelegt. Die Abrechnung erfolgt mit der Auszahlung des Zinses für Anteilscheine nach der Generalversammlung.</p> <p>Zudem können Fondszuweisungen durch Beschluss der Generalversammlung zu Lasten des Jahresergebnisses erfolgen, unter Einhaltung der gesetzlichen und statutarischen Abschreibungen und Fondseinlagen.</p> <p><sup>5</sup> Weitere Fonds Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.</p> <p><sup>6</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet. Die Generalversammlung wird summarisch informiert.</p>	<p>fonds</p> <p>Weitere Fonds</p> <p>Verwaltung</p>
<p><b>Art. 23 Entschädigung der Organe</b></p>	
<p><sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.</p> <p><sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.</p> <p><sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.</p> <p><sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.</p> <p><sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.</p>	<p>Grundsätze</p> <p>Ausschluss von Tantiemen</p> <p>Auslagenersatz</p>
<p><b>5. Organisation</b></p>	
<p><b>Organe</b></p>	
<p><b>Art. 24 Überblick</b></p>	
<p>Die Organe der Genossenschaft sind:</p> <p>a) Die Generalversammlung b) Der Vorstand c) Die Revisionsstelle</p>	<p>Überblick</p>
<p><b>Generalversammlung</b></p>	
<p><b>Art. 25 Befugnisse</b></p>	

<p><sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung und Abänderung der Statuten.</li> <li>Wahl und Abberufung des Präsidenten bzw. des Co-Präsidiums, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.</li> <li>Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.</li> <li>Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.</li> <li>Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.</li> <li>Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.</li> <li>Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.</li> <li>Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Brandversicherungswertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.</li> <li>Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.</li> <li>Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten 25 % des Brandversicherungswertes der jeweiligen Gebäude übersteigen.</li> <li>Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.</li> <li>Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).</li> <li>Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.</li> </ol> <p><sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. l) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.</p> <p><sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zum Stellen von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.</p>	<p>Befugnisse</p> <p>Anträge auf Traktandierung</p>
<p><b>Art. 26 Einberufung und Leitung</b></p>	
<p><sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.</p> <p><sup>2</sup> 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. Besteht die Genossenschaft aus weniger als 30 Mitgliedern, muss die Einberufung von mindestens drei Mitgliedern verlangt werden. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.</p> <p><sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage</p>	<p>Ordentliche Generalversammlung</p> <p>Ausserordentliche Generalversammlung</p>

<p>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.</p> <p><sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in bzw. dem Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.</p>	<p>Einberufung</p> <p>Leitung</p>
<p><b>Art. 27 Stimmrecht</b></p>	
<p><sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.</p> <p><sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.</p> <p><sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Vertretung</p> <p>Ausstand</p>
<p><b>Art. 28 Beschlüsse und Wahlen</b></p>	
<p><sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.</p> <p><sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt.</p> <p><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 Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.</p> <p><sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.</p> <p><sup>5</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vorbehalten.</p> <p><sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.</p>	<p>Beschlussfähigkeit</p> <p>Geheime Durchführung</p> <p>Beschlussfassung</p> <p>Qualifiziertes Mehr</p> <p>Protokoll</p>
<p><b>Vorstand</b></p>	
<p><b>Art. 29 Wahl und Wählbarkeit</b></p>	
<p><sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens fünf Personen. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler/innen bestehen. Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in,</p>	<p>Grundsatz</p>

<p>der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht.</p> <p><sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.</p> <p><sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar.</p>	<p>Wählbarkeit</p> <p>Amtsdauer</p>
<p><b>Art. 30 Aufgaben</b></p>	
<p><sup>1</sup> 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. Er entscheidet insbesondere über die nicht unter Art. 25 Abs. 1 Buchst. h) und i) fallenden Baufragen.</p> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei grundsätzlich für den rechtsbindenden Geschäftsverkehr nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.</p>	<p>Kompetenzvermutung</p> <p>Geschäftsbericht</p> <p>Zeichnungsberechtigung</p>
<p><b>Art. 31 Kompetenzdelegation</b></p>	
<p><sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.</p> <p><sup>2</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.</p>	<p>Grundsatz</p> <p>Organisationsreglement</p>
<p><b>Art. 32 Vorstandssitzungen</b></p>	
<p><sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in bzw. dem Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p> <p><sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.</p> <p><sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch elektronisch übermittelte, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vor-</p>	<p>Einberufung</p> <p>Beschlussfassung</p> <p>Zirkulationsbeschluss</p>

standssitzung aufzunehmen.	
4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen.	Protokoll
<b>Revisionsstelle</b>	
<b>Art. 33 Wahl</b>	
Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen.	Revisionsstelle
<b>Art. 34 Aufgaben</b>	
1 Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision im Sinne von Artikel 729a OR durch. Die Aufgaben und die Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.	Prüfung
2 Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Eine Vertretung der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.	Prüfungsbericht
<b>6. Schlussbestimmungen</b>	
<b>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</b>	
<b>Art. 35 Liquidation</b>	
1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.	Beschluss
2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.	Durchführung
<b>Art. 36 Liquidationsüberschuss</b>	
1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich einer Organisation mit selber gemeinnützigen Zweckbestimmung, zum Beispiel einem die Aufgaben der Genossenschaft übernehmenden Wohnbauträger, oder einer Organisation mit Aufgaben zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, beispielsweise dem Solidaritätsfonds von «wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger», übereignet.	Liquidationsüberschuss
2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.	Wohnbauförderung
<b>Art. 37 Fusion</b>	



<p><sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.</p> <p><sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er hat dazu jedoch vorgängig die Mitglieder schriftlich oder in Form einer konsultativen Mitgliederversammlung zu befragen.</p>	<p>Beschluss</p> <p>Durchführung</p>
<b>Bekanntmachungen</b>	
<b>Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan</b>	
<p><sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden Mitteilungen und Einberufungen erfolgen durch Zirkular, per Brief, E-Mail oder auf anderem elektronischen Weg, sofern die Adressen bekannt sind und das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.</p> <p><sup>2</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.</p>	<p>Interne Mitteilungen</p> <p>Publikationen</p>
Diese Statuten und ihre Änderungen sind, falls Unterstützungsleistungen des Bundes bezogen werden, vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Genehmigung vorzulegen.	
Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 8. Mai 2018 angenommen worden und ersetzen die von der Generalversammlung vom 11. Mai 2009 verabschiedeten Statuten.	

Glattbrugg, 8. Mai 2018

Das Präsidium

Der Aktuar

Ulrich Weidmann

Ulrich Bötschi