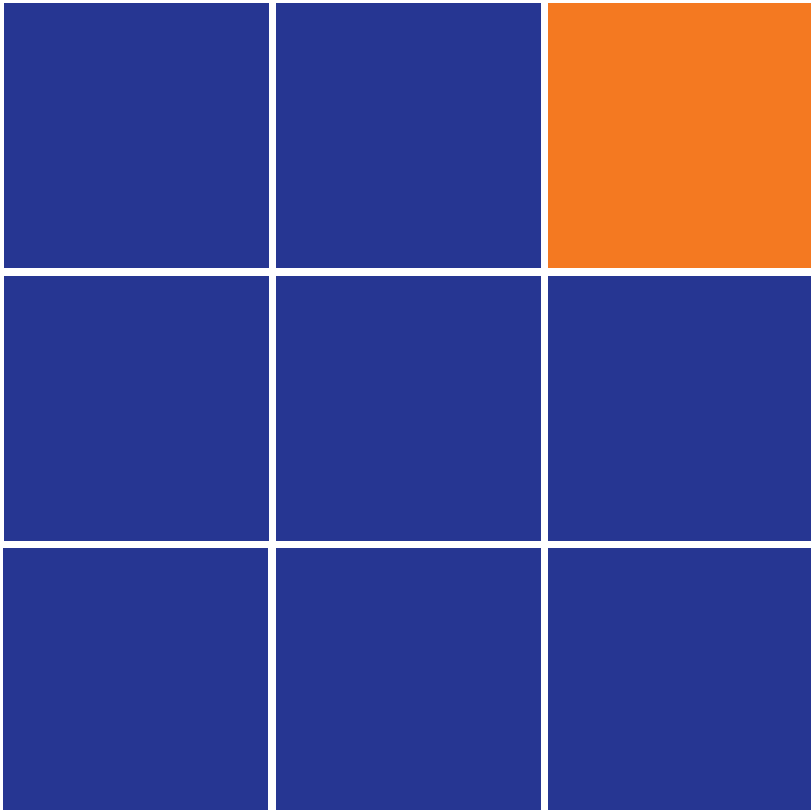


**BGW**

Baugenossenschaft Werdmühle

# Statuten





# STATUTEN

## 1. Firma und Sitz

### *Art. 1 Firma*

Unter dem Namen „Baugenossenschaft Werdmühle“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### *Art. 2. Sitz*

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### *Art. 3 Zweck und Mittel*

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern gut unterhaltene und preiswerte Wohnungen oder Gewerberäume zu beschaffen und zu vermieten. Zweck

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

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten;
- b) Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen;
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten;
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können oder eine gute Durchmischung der Mieterschaft nicht mehr erreicht werden kann;
- e) Verwaltung und Vermietung der Räumlichkeiten auf der Basis der Kostenmiete.
- f) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

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

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. Sie kann Mitglied von wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger sein. Beteiligungen

<sup>5</sup> Die Genossenschaft ist politisch und konfessionell neutral. Neutralität

### *Art. 4 Grundsätze zur Vermietung*

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der darüber Vermietungsrichtlinien erlässt. Vermietungsrichtlinien

Mitgliedschaft/ Kündigungsschutz	<sup>2</sup> Die Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus.
Mietzins	<sup>3</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. 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 zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.
Residenzpflicht	<sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
Untervermietung	<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer und die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Belegungsvorschriften nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Als wesentlicher Nachteil gilt auch das temporäre Überlassen der Wohnung gegen Entgelt an durchreisende Gäste, einschliesslich der Vermietung über Vermittler wie Airbnb oder andere Plattformen. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden.
Unterbelegung	<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzerinnen/Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die in den Vermietungsrichtlinien festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge in den Solidaritätsfonds zu bezahlen und/oder in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand in den Vermietungsrichtlinien, welche von der GV genehmigt werden müssen.

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

Ausrichtung

<sup>1</sup> Die Genossenschaft lässt sich bei Unterhalt, Bewirtschaftung und bei allfälligem Um- und Neubau von ökologischen und ökonomischen Kriterien leiten.

<sup>2</sup> Die Genossenschaft ist für die angemessene Anpassung der Gebäulichkeiten und Liegenschaften an die allgemeinen Wohnbedürfnisse und den Stand der technischen Entwicklungen, unter Einbezug ökologischer und ökonomischer Kriterien, besorgt. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

Unterhalt

<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 Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

## *Art. 5a Eigenstromerzeugung*

<sup>1</sup> Die Genossenschaft kann für den Eigenverbrauch und zur Einspeisung in das öffentliche Elektrizitätsnetz eigene Stromerzeugungsanlagen erstellen und betreiben oder dafür z.B. Dachflächen Dritten zur Verfügung stellen.

Grundsatz

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, verpflichten sich, der Eigenverbrauchsgemeinschaft beizutreten sowie den Strom von der Genossenschaft resp. Dritten gemäss für die Eigenverbrauchsgemeinschaft geltenden Bedingungen zu beziehen.

Beitritt

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

<sup>1</sup> Die Häuser und die Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.

Verkaufsverbot

<sup>2</sup> Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen oder Tauschgeschäfte, welche zu mehr gemeinnützigen Wohnungen führen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von drei Vierteln der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.

Ausnahmen

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

Besondere Objekte

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

#### *Art. 7 Erwerb und Mitgliedschaft*

Voraussetzungen <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Pro Wohnung oder Gewerbeeinheit können maximal zwei Personen Mitglied werden.

<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/  
Vorstandsbeschluss <sup>4</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand 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. 1 mit der Bezahlung der letzten Rate, d.h. dass die Genossenschaftsanteile vollständig einbezahlt sein müssen.

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

Gründe <sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt  
a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.  
b) 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. 18 der Statuten.

#### *Art. 9 Austritt*

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

Kündigungsfrist/  
Zeitpunkt <sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf den nächstmöglichen Termin.

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

#### *Art. 10 Tod*

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, soll der oder die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene Partner/in bzw. Lebenspartner/in - soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - auf schriftliches Begehren hin als Mitglied aufgenommen werden, sofern die allgemeinen Voraussetzungen für eine Mitgliedschaft gegeben sind. Der Vorstand erteilt die entsprechende Zustimmung. Ehe-, eingetragene Partner bzw. Lebenspartner

#### *Art. 11 Ausschluss*

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

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Räumlichkeiten zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Räumlichkeit, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, insbesondere bei Unterbelegung;
- e) Missachtung der Statutenbestimmungen 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.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Mahnung

Mitteilung/Berufung/  
Ausschluss der auf-  
schiebenden Wirkung

<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.

<sup>4</sup> Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.

<sup>5</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 Ehe- oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehe- resp. eingetragenen 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.

Ehescheidung

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehe- resp. eingetragenen 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 Ehe- resp. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

<sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften gemäss den aktuellen Vermietungsrichtlinien 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 Ehe- resp. eingetragene Partner/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, ist ausgeschlossen.

<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 sowie eine Mitteilung an die Genossenschaft.

Übertragung

### Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

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 Gremien mitzuwirken.

Treuepflicht

Befolgungspflicht

Teilnahmepflicht

## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Art. 15 Genossenschaftskapital

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von CHF 1'000.-- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Eine Verzinsung findet erst nach vollständiger Einzahlung der Genossenschaftsanteile statt. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Genossenschafts-  
anteile

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Der Vorstand regelt die Einzelheiten, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist und für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Wohnungsanteile

<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.

Gemeinsames  
Mietverhältnis

<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).

### *Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile*

- Berufliche Vorsorge <sup>1</sup> Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.
- Dritte <sup>2</sup> Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu.

### *Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile*

- Grundsatz <sup>1</sup> Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Geschäftsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.
- Verzinsung <sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Referenzzinssatz des Bundes sowie der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von 6% und allfällige in Bestimmungen der Wohnbauförderung enthaltene Grenzen nicht überschritten werden dürfen.
- Dauer <sup>3</sup> Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des voll einbezahlten Anteilkapitals an und bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst.

### *Art. 18 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 Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Räumlichkeit selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen hat.
- 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, wird bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10% in Abzug gebracht.
- Fälligkeit <sup>4</sup> Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert dreier Monate nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzah-

lung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

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

Vorzeitige Rückzahlung

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

Verrechnung

### *Art. 19 Haftbarkeit*

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

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

### *Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr*

<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 entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

Grundsatz

<sup>2</sup> Im Anhang zur Bilanz sind mindestens aufzuführen:

Anhang

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter;
- b) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

<sup>3</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten

Prüfung

<sup>4</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

### *Art. 21 Fonds*

<sup>1</sup> Nebst dem vom Gesetz im Art. 860 OR vorgeschriebenen Reservefonds werden folgende weitere Fonds geäufnet:

Grundsatz

- a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist;
- b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach den städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist;

Erneuerungsfonds

Amortisationskonto

Heimfallfonds c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.  
d) Über die Beanspruchung der Fonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

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

#### *Art. 22 Darlehenskasse*

Grundsatz <sup>1</sup> Die Mitglieder, die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die pensionierten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie der Genossenschaft nahestehende Personen können in der Darlehenskasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.

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

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

Grundsatz <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 im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhand-gesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

<sup>4</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

Ausschluss von Tantiemen <sup>5</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

## **5. Organisation**

### *Art. 24 Organe*

Überblick a) Die Organe der Genossenschaft sind:  
b) die Generalversammlung;  
c) der Vorstand (Verwaltung);  
d) die Revisionsstelle.

## Generalversammlung

### Art. 25 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder, der Präsidentin oder des Präsidenten und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes;
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes;
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen (Art. 6 Abs. 2);
- h) Beschlussfassung über die Erstellung von Neubauten und Ersatzbauten;
- i) Beschlussfassung über die Auflösung und Liquidation oder Fusion der Genossenschaft;
- j) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Traktandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegt (Art. 25 Abs. 2);
- k) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchstabe j) 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.

Anträge auf  
Traktandierung

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, soweit sie traktandiert sind.

### Art. 26 Einberufung und Leitung

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung wird vom Vorstand innert sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres einberufen und abgehalten.

Ordentliche  
Generalversammlung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstandes, auf Antrag der Revisionsstelle oder, wenn mindestens der zehnte Teil der Mitglieder die Einberufung in schriftlich begründeter Eingabe verlangt, einberufen. Die Einberufung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche  
Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung

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 durch die Präsidentin oder den Präsidenten des Vorstandes oder bei deren/dessen Verhinderung durch ein vom Vorstand bezeichnetes Mitglied desselben geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine Tagespräsidentin oder einen Tagespräsidenten wählen.

#### *Art. 27 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 handlungsfähiges und in Hausgemeinschaft lebendes Familienmitglied oder ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Ausstand <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

#### *Art. 28 Beschlüsse, Quoren, Wahlen*

Beschlussfähigkeit <sup>1</sup> Jede statutengemäss einberufene Generalversammlung ist beschlussfähig.

Geheime Durchführung <sup>2</sup> Wahl und Abstimmung erfolgen offen, sofern nicht mindestens ein Drittel der anwesenden Mitglieder geheime Durchführung verlangt.

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.

<sup>4</sup> Bei Stimmgleichheit hat der/die Vorsitzende den Stichtscheid.

Quoren <sup>5</sup> Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.

b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 28 Abs. 5 und 36 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. 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.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- <sup>6</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.
- <sup>7</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Protokoll

## Vorstand (Verwaltung)

### *Art. 29 Wahl und Wählbarkeit*

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens vier bis höchstens sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafterinnen oder Genossenschaffern bestehen. Die Präsidentin oder der Präsident wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Grundsatz
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- <sup>3</sup> Die Vorstandsmitglieder werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer
- <sup>4</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen. Stadt Zürich

### *Art. 30 Aufgaben*

- <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) fallenden Baufragen. Kompetenzvermutung
- <sup>2</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf. Zeichnungsberechtigung

### *Art. 31 Kompetenzdelegation*

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

### *Art. 32 Vorstandssitzungen*

- Einberufung <sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden von der Präsidentin oder vom Präsidenten einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- Beschlussfassung <sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- Zirkulationsbeschluss <sup>3</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse, auch solche per E-Mail, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- Protokoll <sup>4</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und von der Aktuarin oder dem Aktuar zu unterzeichnen.

## **Revisionsstelle**

### *Art. 33 Wahl und Konstituierung*

- Wählbarkeit <sup>1</sup> Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) zu wählen.
- Amtsdauer <sup>2</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.



### *Art. 34 Aufgaben*

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Prüfung

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor.

## **6. Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion**

### *Art. 35 Liquidation*

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

Beschluss

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

Durchführung

### *Art. 36 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss*

<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.

Vorkaufsrecht

<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 Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt.

Liquidationsüberschuss

### *Art. 37 Fusion*

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

Beschluss

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

Durchführung

## 7. Schlussbestimmungen

### *Art. 38 Bekanntmachungen*

Publikationen

<sup>1</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Interne Mitteilungen

<sup>2</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

### *Art. 39 Inkrafttreten*

Die vorstehenden Statuten wurden von der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2022 angenommen, sie ersetzen jene vom 16. Mai 2009, und treten mit ihrer Eintragung in das Handelsregister in Kraft.

Zürich, den 18. Juni 2022

### **Baugenossenschaft Werdmühle**

Der Präsident:

Die Aktuarin:

Thomas Zumbrennen

Barbara Marino





**BGW**

**Baugenossenschaft Werdmühle**

Überlandstrasse 52  
8051 Zürich

Tel. 044 321 59 00  
Fax 044 320 10 45

Internet [www.bg-werdmuehle.ch](http://www.bg-werdmuehle.ch)  
E-Mail [info@bg-werdmuehle.ch](mailto:info@bg-werdmuehle.ch)