



Statuten der  
Gemeinnützigen Baugenossenschaft  
Selbsthilfe Zürich

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Namen und Sitz.....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Namen.....	4
Art. 2	Sitz.....	4
<b>2.</b>	<b>Zweck, Mittel und Grundsätze.....</b>	<b>4</b>
Art. 3	Zweck und Mittel.....	4
Art. 4	Grundsätze der Vermietung.....	4
Art. 5	Unverkäuflichkeit der Grundstücke und Häuser .....	5
<b>3.</b>	<b>Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten.....</b>	<b>5</b>
Art. 6	Erwerb der Mitgliedschaft .....	5
Art. 7	Erlöschen der Mitgliedschaft.....	6
Art. 8	Austritt .....	6
Art. 9	Tod.....	6
Art. 10	Ausschluss .....	7
Art. 11	Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft .....	7
Art. 12	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen.....	8
Art. 13	Persönliche Pflichten der Mitglieder .....	8
<b>4.</b>	<b>Finanzielle Bestimmungen .....</b>	<b>8</b>
	Genossenschaftskapital .....	8
Art. 14	Genossenschaftsanteile .....	8
Art. 15	Verzinsung der Genossenschaftsanteile .....	9
Art. 16	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile.....	9
	Haftung.....	10
Art. 17	Haftung .....	10
	Rechnungswesen .....	10
Art. 18	Jahresrechnung und Geschäftsjahr .....	10
Art. 19	Gewinnreserven .....	10
Art. 20	Rücklagen und Wertberichtigungen .....	10
Art. 21	Entschädigung der Organe.....	11

<b>5.</b>	<b>Organisation</b> .....	<b>11</b>
	Organe .....	11
Art. 22	Überblick .....	11
	Generalversammlung.....	11
Art. 23	Befugnisse.....	11
Art. 24	Einberufung und Leitung.....	12
Art. 25	Stimmrecht.....	13
Art. 26	Beschlüsse und Wahlen .....	13
	Vorstand .....	13
Art. 27	Wahl und Wählbarkeit.....	13
Art. 28	Aufgaben.....	14
Art. 29	Kompetenzdelegation .....	14
Art. 30	Vorstandssitzungen.....	14
	Revisionsstelle.....	15
Art. 31	Wahl und Konstituierung.....	15
Art. 32	Aufgaben.....	15
<b>6.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>15</b>
	Auflösung durch Liquidation und Fusion .....	15
Art. 33	Liquidation.....	15
Art. 34	Liquidationsüberschuss.....	16
Art. 35	Fusion .....	16
	Bekanntmachungen .....	16
Art. 36	Mitteilungen und Publikationsorgan.....	16
	Gerichtsstand .....	16
Art. 37	Gerichtsstand .....	16

# 1. Namen und Sitz

## Art. 1 Namen

Unter dem Namen «Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige sowie politisch und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

*Namen*

## Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

*Sitz*

# 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

## Art. 3 Zweck und Mittel

<sup>1</sup> Die Genossenschaft bezweckt die Beschaffung gesunder und preiswerter Wohnungen und deren Vermietung, in der Regel nur an Mitglieder zu Mietpreisen, die auf der Basis der Selbstkosten, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Selbsterhaltung, festzusetzen sind. Sie ist bestrebt, Räume für alle Bevölkerungskreise anzubieten.

*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 sowie periodische Erneuerung 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 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 und Mitgliedschaften*

## Art. 4 Grundsätze der Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes, der darüber ein Vermietungsreglement erlassen kann.

*Vermietungsreglement*

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Beitritt zur Genossenschaft voraus.

*Mitgliedschaft*

<sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere die Verzinsung des Fremd-

*Mietzins*

und des Eigenkapitals, allfällige Baurechtszinsen, 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.

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

*Residenzpflicht*

<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, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien gemäss allfällig vorhandenem 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 Vermietungsrichtlinien gemäss Vermietungsreglement umgangen werden. Einzelheiten kann der Vorstand im Vermietungsreglement regeln.

*Untervermietung*

## **Art. 5 Unverkäuflichkeit der Grundstücke und Häuser**

<sup>1</sup> Die Grundstücke und Häuser der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.

*Grundsatz: Verkaufsverbot*

<sup>2</sup> Bei Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten und die Einräumung von selbständigen Baurechten.

*Ausnahmen*

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

### **Art. 6 Erwerb der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede volljährige natürliche und jede juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil von Fr. 1'000.-- übernimmt.

*Voraussetzungen*

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung nach vollständiger Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile durch einen Vorstandsbeschluss. Dem Vorstand steht das Recht zu, Eintrittsgesuche ohne Bekanntgabe der Gründe abzulehnen. Sein Entscheid ist endgültig. Der Vorstandsbeschluss ist massgebend für den Beginn der Mitgliedschaft.

*Beitrittsgesuch/Vorstandsbeschluss*

<sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

*Mitgliederregister*

## **Art. 7 Erlöschen der Mitgliedschaft**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt

*Gründe*

- a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
- b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 16 der Statuten.

*Rückzahlung Anteile*

## **Art. 8 Austritt**

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Der freiwillige Austritt aus der Genossenschaft erfolgt durch schriftliche Anzeige an den Vorstand, oder – wenn die Mitgliedschaft im Zusammenhang mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft steht – durch schriftliche Kündigung der Genossenschaftsanteile unter Beachtung einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Schluss eines Geschäftsjahres, und der Wohnung/Geschäftsraum, ebenfalls unter Einhaltung einer drei-/sechsmonatigen Kündigungsfrist. Die Genossenschaftsanteile von Mietern sind jedoch frühestens mit dem Mietvertrag kündbar.

*Grundsatz: Kündigung des Mietvertrags/Kündigungsfrist/Zeitpunkt*

<sup>2</sup> 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.

*Ausnahme*

<sup>3</sup> Sobald ein Beschluss über die Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann ein Austritt nicht mehr stattfinden.

*Einschränkung*

## **Art. 9 Tod**

<sup>1</sup> Stirbt ein Genossenschafter, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, so kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, eingetragene bzw. Lebenspartner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des Verstorbenen eintreten, sofern dies vom Vorstand nicht aus triftigen Gründen abgelehnt wird. Macht dieser von seinem Recht keinen Gebrauch, so können andere im gemeinsamen Haushalt lebende Familienangehörige oder Mitbewohner mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des Verstorbenen übernehmen; beanspruchen mehrere die Fortsetzung der Mitgliedschaft, so entscheidet der Vorstand. Der Entscheid des Vorstandes ist in allen Fällen endgültig. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

*Ehe-, eingetragene/r bzw. Lebenspartner/in*

<sup>2</sup> Wird innert einem Zeitraum von drei Monaten seit dem Ableben des verstorbenen Mitglieds keine Erklärung über die Fortsetzung der Mitgliedschaft abgegeben, so ist diese erloschen; die einbezahlten Anteile werden den Erben im Rahmen von Art. 16 ausbezahlt.

*Erklärung über Fortsetzung Mitgliedschaft*

## Art. 10 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund im Sinne von Art. 846 Abs. 2 OR oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:

*Gründe*

- a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung von Beschlüssen der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 11 vorgesehen ist bzw. nur Mitglied sein kann, wer in der Genossenschaft wohnt;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und einschlägigen Reglementen und Vorschriften;
- f) Beschluss des zuständigen Organs über eine umfassende Renovation oder den Abbruch der betreffenden Liegenschaft, jedoch, falls die Genossenschaft über entsprechende Objekte verfügt, erst nach Ablehnung zweier Umsiedlungsangebote;
- g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages;

<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 bzw. gestützt auf Art. 11 der Statuten erfolgt.

*Mahnung*

<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. Bis zum Entscheid der Generalversammlung ruhen alle Mitgliedsrechte des betreffenden Genossenschafters. Vorbehalten bleibt Art. 867 OR (Kaduzierungsverfahren).

*Mitteilung/Berufung/  
Aufschiebende Wirkung*

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

*Anrufung des Gerichts*

<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.

*Kündigung des Mietvertrages*

## Art. 11 Auflösung des Zusammenlebens von Ehepaaren und Paaren in eingetragener Partnerschaft

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den/die andere/n Ehepartner/in übertragen. Eine solche Übertragung setzt die Mitgliedschaft oder deren Erwerb durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme sämtlicher Genossenschaftsanteile (Art. 14 Abs. 1 und 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

*Eheschutz/Ehetrennung/  
Aufhebung des Zusammenlebens*

Dieselbe Regelung gilt sinngemäss beim Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens der eingetragenen Partnerschaft.

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

*Ehescheidung/Auflösung der eingetragenen Partnerschaft*

<sup>3</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. der entsprechenden Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat

*Vermögensrechtliche Folgen*

## **Art. 12 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft ist persönlich; sie ist nur in den durch die Statuten vorgesehenen Fällen übertragbar.

*Grundsatz: persönlich und unübertragbar*

<sup>2</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

*Verpfändung/Belastung*

<sup>3</sup> Den Mitgliedern steht das Recht der Übertragung aller oder einzelner Genossenschaftsanteile an Drittpersonen zu. Die Übertragung unterliegt mit Ausnahme der Übertragung unter Ehepartnern bzw. eingetragenen Partnern der Genehmigung des Vorstandes. Erforderlich ist ein schriftlicher Abtretungsvertrag.

*Übertragung*

## **Art. 13 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 genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

*Treuepflicht*

*Befolgungspflicht*

*Teilnahmepflicht*

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

### **Genossenschaftskapital**

#### **Art. 14 Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital (Stammkapital) besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf den Namen und werden auf einen Nennwert von je CHF 1'000.00 ausgestellt. Die Anteile müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

*Genossenschaftsanteile*



<sup>2</sup> Mitglieder haben je nach Finanzierungsbedarf weitere Anteilscheine zu übernehmen, deren Zahl vom Vorstand bestimmt wird. Wobei der maximale Betrag dieser weiteren Anteilscheine 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten nicht übersteigen darf.

*Weitere Anteilscheine*

<sup>3</sup> Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgestellt werden.

## **Art. 15 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten, der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz in der Höhe von 6% (gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben) nicht überschritten werden darf.

*Zinssatz*

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

*Zinsperiode*

## **Art. 16 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile. Die Generalversammlung ist befugt, die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile an Bedingungen zu knüpfen oder zu befristen.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Genossenschaftsanteilen, die nach Art. 9 und Art. 11 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.

*Ausnahme*

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

*Betrag*

<sup>4</sup> Die Auszahlung und eine allfällige Verzinsung erfolgen in der Regel innert drei Monaten nach Genehmigung der Jahresrechnung des Austrittsjahres. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die gleiche Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.

*Fälligkeit*

<sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand 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.

*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*

## Haftung

### Art. 17 Haftung

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

*Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht*

## Rechnungswesen

### Art. 18 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des Obligationenrechts, weitere gesetzliche Vorschriften sowie die branchenüblichen Grundsätze.

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

*Prüfung*

<sup>3</sup> Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

*Geschäftsjahr*

### Art. 19 Gewinnreserven

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresrechnung berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Gewinnreserven.

*Grundsatz*

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

*Höhe der Einlage*

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

*Beanspruchung*

### Art. 20 Rücklagen und Wertberichtigungen

<sup>1</sup> Der Erfolgsrechnung sind jährlich auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abgestimmte, angemessene Einlagen in die Erneuerungsfonds zu belasten.

*Erneuerungsfonds*

<sup>2</sup> 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.

*Abschreibungen/ Wertberichtigung für Heimfall*

<sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen.

*Weitere Fonds*

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

## **Art. 21 Entschädigung der Organe**

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. Der Vorstand legt diese nach den Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement) fest.

*Vorstand*

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Revisionsstelle richtet sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

*Revisions- bzw. Prüf-  
stelle*

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen und Ausschüssen haben Anspruch auf ein Sitzungsgeld. Dieses wird wiederum vom Vorstand nach den Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (Rechnungsreglement) festgelegt.

*Kommissionen und Aus-  
schüsse*

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

*Ausschluss von Tantie-  
men*

<sup>5</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

*Auslagenersatz*

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 22 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

*Überblick*

- a) die Generalversammlung,
- b) der Vorstand,
- c) die Revisionsstelle.

### **Generalversammlung**

#### **Art. 23 Befugnisse**

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

*Befugnisse*

- a) Genehmigung des Protokolls der letzten Generalversammlung;
- b) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- c) Abnahme der Jahresrechnung, des Revisionsberichtes der Revisionsstelle sowie Décharge-Erteilung der Mitglieder des Vorstandes;
- d) Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
- e) Wahl und Abberufung des Präsidenten / der Präsidentin, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle;
- f) Festsetzung der Entschädigung an den Vorstand;
- g) Beschlussfassung über den Rückzahlungswert der gekündigten Genossenschaftsanteile;
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von selbständigen Baurechten;

- i) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen sowie Umbauten, die eine Mietzinserhöhung für alle Wohnungsmieten eines Mehrfamilienhauses oder einer ganzen Siedlung zur Folge haben;
- j) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern und die Erstellung von Ersatzneubauten;
- k) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes;
- l) Festsetzung und Abänderung der Statuten;
- m) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 23 Abs. 2);
- n) Erheblicherklärung eines Antrages auf Auflösung und Liquidation der Genossenschaft;
- o) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft;
- p) 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 Art. 23 Abs. 1 Bst. m) müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist mindestens drei Monate im Voraus bekannt zu geben.

*Anträge auf Traktandierung*

<sup>3</sup> Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind, ausgenommen Beschlüsse über die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

## **Art. 24 Einberufung und Leitung**

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten sechs Monate nach Schluss des Rechnungsjahres statt.

*Ordentliche Generalversammlung*

<sup>2</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung der Geschäftsbericht (Art. 28 Abs. 2) inkl. dem Bericht der Revisionsstelle (Art. 32 Abs. 2) beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

*Einberufung*

<sup>3</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.

*Ausserordentliche Generalversammlung*

<sup>4</sup> Die Generalversammlungen werden vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

*Leitung*

## Art. 25 Stimmrecht

- <sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung nur eine Stimme. *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied oder eine/n handlungsfähige/n und im gleichen Haushalt wohnhafte/n Familienangehörige/n vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. *Vertretung*
- <sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. *Ausstand*

## Art. 26 Beschlüsse und Wahlen

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. *Beschlussfähigkeit*
- <sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der abgegebenen Stimmen die geheime Durchführung verlangt. *Geheime Durchführung*
- <sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der absoluten 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 das Los. *Beschlussfassung*
- <sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von selbständigen Bau-rechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. *Qualifiziertes Mehr*
- <sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Fusionsgesetzes (FusG) bleiben vor-behalten.
- <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. *Protokoll*

## Vorstand

### Art. 27 Wahl und Wählbarkeit

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens vier Personen. Die Mehrheit muss aus Genos-senschafter/innen bestehen (Art. 894 Abs. 1 OR). *Grundsatz*
- <sup>2</sup> Im Übrigen muss die Fähigkeit, die Ämter der Genossenschaft richtig zu verwalten, für die Berufung in den Vorstand massgebend sein.
- <sup>3</sup> Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen kon-stituiert sich der Vorstand selbst, wobei jedes Vorstandsmitglied nur eine Vorstand-scharge bekleiden kann. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vor-stand anzugehören braucht. *Konstituierung*
- <sup>4</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wähl-bar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. *Amtsdauer*
- <sup>5</sup> Alle Mitglieder des Vorstands sind verpflichtet, in den Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen oder die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren. Die beschliessenden *Interessenkonflikte*

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

## **Art. 28 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. Der Vorstand vertritt die Genossenschaft gegenüber Dritten und vor Gericht.

*Kompetenzvermutung*

<sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 18) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

*Geschäftsbericht*

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

*Zeichnungsberechtigung*

<sup>4</sup> Die jeweiligen Mitglieder des Vorstandes müssen sogleich nach ihrer Bestellung in das Handelsregister eingetragen werden.

## **Art. 29 Kompetenzdelegation**

<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).

*Grundsatz*

<sup>2</sup> Der Vorstand kann ein Organisationsreglement erlassen, welches die Aufgaben von Vorstand und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt

*Organisationsreglement*

## **Art. 30 Vorstandssitzungen**

<sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

*Einberufung*

<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.

*Beschlussfassung*

<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 oder Fax, als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

*Zirkulationsbeschluss*

<sup>4</sup> 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*

## Revisionsstelle

### Art. 31 Wahl und Konstituierung

Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/n Revisorin/en oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 ff. RAG und Art. 727c OR) jeweils für ein Geschäftsjahr bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung.

*Wahl*

### Art. 32 Aufgaben

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

*Revisionsstelle*

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor.

*Revisionsbericht*

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation und Fusion

#### Art. 33 Liquidation

<sup>1</sup> Liegen Gründe zur Auflösung der Genossenschaft vor, so ist in einem ersten Schritt eine ausserordentliche Generalversammlung mit dem Antrag auf Auflösung der Genossenschaft einzuberufen (Art. 24 Abs. 3). Die Generalversammlung beschliesst zunächst über die Erheblichkeit der Auflösung der Genossenschaft (Art. 23 Abs. 1 lit. n). Für diesen Beschluss bedarf es der absoluten Mehrheit der abgegebenen Stimmen (Art. 26 Abs. 3).

*Erste Versammlung:  
Erheblicherklärung*

<sup>2</sup> Wird die Erheblicherklärung der Auflösung beschlossen, so wählt die Generalversammlung eine zu diesem Zweck bestellte externe Kommission, welche die Lage der Genossenschaft prüft. Nach Abschluss der Prüfung ist eine weitere (zweite) ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen. Die Kommission hat der Versammlung Bericht und Antrag vorzulegen.

*Externe Prüfungskommission*

<sup>3</sup> Die zweite Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens zwei Drittel sämtlicher Mitglieder anwesend sind. Zudem bedarf es zur Gültigkeit des endgültigen Auflösungsbeschlusses die Zustimmung von drei Vierteln der anwesenden Mitglieder.

*Zweite Versammlung/  
Anwesenheitsquorum*

<sup>4</sup> Ist die zweite Versammlung nicht beschlussfähig, weil das Anwesenheitsquorum in Art. 33 Abs. 3 nicht erfüllt wurde, so ist innerhalb eines Monats eine dritte ausserordentliche Generalversammlung einzuberufen. Das Anwesenheitsquorum kommt für die dritte Beschlussfassung nicht mehr zur Anwendung. Die Zustimmung der Auflösung benötigt die Dreiviertelmehrheit der anwesenden Genossenschafter.

*Dritte Versammlung*

## **Art. 34 Liquidationsüberschuss**

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.

## **Art. 35 Fusion**

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Fusion der Genossenschaft 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*

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 36 Mitteilungen und Publikationsorgan**

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular oder im „Tagblatt der Stadt Zürich“, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

*Interne Mitteilungen*

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

*Publikationen*

## **Gerichtsstand**

### **Art. 37 Gerichtsstand**

Gerichtsstand der Genossenschaft ist Zürich.

*Gerichtsstand*

Diese Statuten sind an der ordentlichen Generalversammlung vom 12. April 2019 angenommen worden und treten mit diesem Tage in Kraft. Sie ersetzen diejenigen vom 17. Dezember 1932 sowie deren späteren Änderungen vom 19. Januar 1940, 27. April 1963, 18. April 1975 und 7. April 1995.

Zürich, den 12. April 2019

## **Gemeinnützige Baugenossenschaft Selbsthilfe Zürich**

Der Präsident:

Der Aktuar:

Hans Arnold

Reto Lohrer