

# Statuten

## **I Name, Sitz, Zweck und Grundsätze**

Art. 1	Name und Sitz	2
Art. 2	Zweck	2
Art. 3	Grundsätze der Vermietung	2
Art. 4	Grundsätze zu Bau und Entwicklung	2

## **II Mitgliedschaft**

Art. 5	Erwerb, Verlust und Pflichten	2
Art. 6	Erlöschen der Mitgliedschaft	3
Art. 7	Austritt und Tod	3
Art. 8	Auflösung des Zusammenlebens	3
Art. 9	Ausschluss	3

## **III Finanzielle Bestimmungen**

Art. 10	Anteile	4
Art. 11	Depositenkasse	4
Art. 12	Fonds und Solidaritätsbeiträge	4
Art. 13	Entschädigung der Organe	4
Art. 14	Rechnungswesen	4
Art. 15	Haftung	4

## **IV Organisation**

Art. 16	Organe	5
Art. 17	Weitere Gremien	5
Art. 18	Angemessene Vertretung der Geschlechter	5

### *Generalversammlung*

Art. 19	Kompetenzen	5
Art. 20	Einberufung und Leitung	5
Art. 21	Stimmrecht	5
Art. 22	Beschlüsse und Wahlen	5

### *Urabstimmung*

Art. 23	Anordnung, Kompetenzen und Durchführung	6
---------	---	---

### *Vorstand*

Art. 24	Wahl und Konstituierung	6
Art. 25	Kompetenzen und Pflichten	6
Art. 26	Beschlussfassung	6

### *Revisionsstelle*

Art. 27	Wahl	7
Art. 28	Kompetenzen und Pflichten	7

### *ABZ-Dialog*

Art. 29	Zweck	7
Art. 30	Einberufung und Themenfestlegung	7

### *Mieter:innen-Jahresversammlung*

Art. 31	Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV)	7
---------	--------------------------------------	---

### *Siedlungskommission*

Art. 32	Wahlen	7
Art. 33	Zweck	7
Art. 34	Kompetenzen und Pflichten	7

### *Mieter:innenversammlung*

Art. 35	Mieter:innenversammlung (MV)	7
---------	------------------------------	---

## **V Schlussbestimmungen**

Art. 36	Bekanntmachung und Informationspflicht	8
Art. 37	In-Kraft-Treten	8
Art. 38	Genehmigungsvorbehalt	8
Art. 39	Übergangsbestimmungen	8

## I Name, Sitz, Zweck und Grundsätze

### Art. 1 Name und Sitz

Unter dem Namen «Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)» besteht eine gemeinnützige, politisch unabhängige und konfessionell neutrale Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR mit Sitz und Gerichtsstand in Zürich.

### Art. 2 Zweck

1. Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern preiswerten, gesunden und nachhaltigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Sie sucht diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch:
  - a) Erwerb von Bauland, Baurechten und bestehenden Wohnhäusern;
  - b) Erstellen von Wohnliegenschaften;
  - c) zweckentsprechenden, zeitgemässen Unterhalt der bestehenden Bauten;
  - d) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen;
  - e) ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes und nachhaltiges Wohnen zum Ziele haben.
2. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.
3. Die Genossenschaft kann sich finanziell an Unternehmungen und Organisationen in der Schweiz mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

### Art. 3 Grundsätze der Vermietung

1. Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt grundsätzlich den Erwerb der Mitgliedschaft voraus. Mieter:innen mit befristeten Verträgen werden nicht Mitglied der Genossenschaft.
2. Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügende Abschreibungen und Rücklagen dürfen eingerechnet werden. Solange die Wohnbauförderungsvorschriften der Stadt Zürich aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die höchstzulässigen Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften.
3. Neben dem Mietzins können zusätzlich Solidaritätsbeiträge erhoben werden.
4. Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemietete Wohnung selbst zu bewohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben bzw. in Gewerberäumen selbst tätig zu sein.
5. Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Der Vorstand

kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

6. Wohnungsgrösse und Zahl der Bewohner:innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei andauernder Unterbelegung sind die Mietparteien verpflichtet, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

### Art. 4 Grundsätze zu Bau und Entwicklung

1. Die Grundstücke der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen.
2. Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von drei Vierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung oder der Urabstimmung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Diese Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung von Baurechten.
3. Im Falle der Auflösung der Genossenschaft sind der Stadt Zürich die mit ihrer Hilfe erstellten Bauten zu dem in Abs. 2 festgelegten Preis zur Übernahme anzubieten. Ein allfälliger Liquidationsüberschuss, nach Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert, wird der Stadt Zürich für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.
4. Bei der Standortwahl, bei Neubauten, bei Renovationen und beim Unterhalt werden ökologische Aspekte angemessen berücksichtigt.

## II Mitgliedschaft

### Art. 5 Erwerb, Verlust und Pflichten

1. Mitglied der Genossenschaft kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die in der Genossenschaft wohnt oder bei ihr beschäftigt ist und die auf ihren Namen lautende Anteile in der Höhe von mindestens CHF 1500.- übernimmt.
2. Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
3. Die Aufnahme als Mitglied erfolgt aufgrund eines Beitrittsgesuchs. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand unter Vorbehalt von Art. 7 Abs. 3. Die Ablehnung eines Beitrittsgesuchs bedarf keiner Begründung.
4. Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und der Siedlungsversammlung, insbesondere der Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV), nachzuleben.

#### **Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft erlischt

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

#### **Art. 7 Austritt und Tod**

1. Der Austritt aus der Genossenschaft kann schriftlich und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende erfolgen. Ist das Mitglied Mieter:in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus.
2. Mit der Auflösung des Mietvertrags erlischt auch die Genossenschaftsmitgliedschaft, sofern das Mitglied nicht schriftlich erklärt, weiterhin Mitglied der Genossenschaft bleiben zu wollen. Die Höhe des Anteilkapitals wird in diesem Falle bis zum Minimum gemäss Art. 5 Abs. 1 reduziert.
3. Stirbt ein Mitglied, so tritt der/die in der gleichen Wohnung lebende Ehepartner:in respektive eingetragene Partner:in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied ist – ohne entsprechenden Vorstandsbeschluss in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes ein. Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner:innen können mit Zustimmung des Vorstands anstelle des verstorbenen Mitglieds in die Genossenschaft und den Mietvertrag eintreten.

#### **Art. 8 Auflösung des Zusammenlebens**

1. Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid, Trennungsurteil oder einem Entscheid über die Aufhebung des Zusammenlebens die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner:in respektive eingetragenen Partner:in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner:in respektive eingetragene Partner:in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person und die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 10 Abs. 4) 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.
2. Weist das Gericht im Scheidungs- bzw. Auflösungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner:in 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 aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner:in bzw. eingetragene Partner:in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wird, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.
3. Die Belegungsvorschriften bleiben vorbehalten.
4. Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem entsprechenden Gerichtsentscheid bzw. nach der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt,

nachdem der/die verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner:in einen entsprechenden Beitrag der Genossenschaft überwiesen hat.

#### **Art. 9 Ausschluss**

1. Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt:
  - 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) Unzulässige Untermiete oder wenn das Mitglied die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt oder darin keinen zivilrechtlichen Wohnsitz begründet;
  - c) Zweckentfremdung des Wohnraums;
  - d) Missachtung der Bestimmungen der Statuten oder des Vermietungsreglements;
  - e) Ablehnung von zwei zumutbaren Umsiedlungsangeboten im Falle von länger andauernder Unterbelegung entsprechend dem Vermietungsreglement oder bei bewilligten unbewohnten Sanierungen und Ersatzneubauten. Für eine Übergangslösung – für Mitglieder, die ihren Anspruch auf eine Wohnung im Ersatzneubau oder in der sanierten Siedlung wahrnehmen – genügt ein zumutbares Angebot.
  - f) Bei Scheidung oder Trennung, sofern ein Ausschlussgrund nach Art. 8 gegeben ist;
  - g) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrunds, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR und bei anderen Verletzungen des Mietvertrags. Vor einem Ausschluss gestützt auf Art. 257d OR sucht die Genossenschaft mit dem Mitglied nach einer tragbaren Lösung;
  - h) Ein Mitglied ist ferner auszuschliessen, wenn die von ihm gemietete Wohnung aufgrund subventionsrechtlicher Vorschriften gekündigt werden muss und keine Ersatzwohnung angeboten werden kann;
  - i) Dem Ausschluss hat eine entsprechende Abmahnung voranzugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
2. Der/dem Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Rekursrecht an die nächste Generalversammlung zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, an der Generalversammlung seine/ihre Sicht der Dinge selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.
3. Die Anrufung des Richters innerhalb von drei Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall gewährleistet. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
4. Die Kündigung des Mietvertrags richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

### III Finanzielle Bestimmungen

#### Art. 10 Anteile

1. Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Anteile. Die Anteile lauten auf den Kapitalbetrag von CHF 500.–.
2. Anteile können bei entsprechenden Voraussetzungen mittels Darlehensgewährung der Albert-Hintermeister-Stiftung erworben werden.
3. Jedes Mitglied erhält jährlich eine Bestätigung über die Höhe seines Anteilkapitals.
4. Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Wohnräumen der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme mehrerer Anteile zur Pflicht machen. Die Anzahl der Pflichtanteile richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten und gilt als maximale Einlage. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.
5. Mitglieder ohne Mietvertrag halten Anteile in der Höhe von CHF 1500.–.
6. Wird die Wohnung von einem Ehepaar respektive Personen in eingetragener Partnerschaft oder einer Wohngemeinschaft gemietet, können die Anteile auf beide Eheparteien respektive Personen der eingetragenen Partnerschaft bzw. zwei Wohnpartner:innen in einem von ihnen gewählten Verhältnis verteilt werden. Voraussetzung ist die Aufnahme als Mitglied gemäss Art. 5 Abs. 3.
7. Die Anteile am Genossenschaftskapital können nicht verpfändet werden.
8. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile zum Nennwert. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche beziehungsweise Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilen zu verrechnen.
9. Kein Anspruch auf Auszahlung besteht bei Pflichtanteilen gemäss Abs. 4, wenn diese infolge von Trennung, Scheidung oder Auflösung der Partnerschaft an die in der Wohnung verbleibende Partei zu übertragen sind.
10. Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

#### Art. 11 Depositenkasse

Die Genossenschaft führt eine Depositenkasse.

#### Art. 12 Fonds und Solidaritätsbeiträge

1. Die Generalversammlung kann im Sinne eines Sozialausgleichs die Erhebung von Solidaritätsbeiträgen beschliessen. Diese sind in einen Fonds einzulegen. Die Erhebung und Verwendung dieser Fondsgelder sind in einem Reglement festzulegen, das von der Generalversammlung zu genehmigen ist. Die Solidaritätsbeiträge sind mit dem Mietzins fällig und sind gesondert aufzuführen.
2. Die Äufnung weiterer Fonds durch die Generalversammlung bleibt vorbehalten.

#### Art. 13 Entschädigung der Organe

1. Die Mitglieder des Vorstandes und der vom Vorstand eingesetzten Kommissionen erhalten für ihre Tätigkeit ein Sitzungsgeld und können den Ersatz von Spesen beanspruchen. Für besondere Funktionen und besondere Beauftragte kann zudem eine massvolle Entschädigung ausgerichtet werden, die den Aufgaben und der Arbeitsbelastung zu entsprechen hat. Die Höhe wird durch den Vorstand festgelegt. Der maximale Gesamtbetrag richtet sich nach dem Rechnungsreglement der Stadt Zürich.
2. Die Ausschüttung von Gewinnanteilen an die Mitglieder der Genossenschaft und die Mitglieder ihrer Organe ist ausgeschlossen.
3. Mitgliedern der Organe ist es untersagt, persönliche Geschenke von Unternehmen und Lieferanten im Wert von über CHF 100.– entgegenzunehmen.

#### Art. 14 Rechnungswesen

Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, gelten die von ihr für das Rechnungswesen erlassenen Vorschriften. Ergänzend gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

#### Art. 15 Haftung

Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es besteht weder eine Nachschusspflicht noch eine persönliche Haftung des einzelnen Mitglieds.

### IV Organisation

#### Art. 16 Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) die Urabstimmung;
- c) der Vorstand;
- d) die Revisionsstelle.

#### Art. 17 Weitere Gremien

Neben den Organen bestehen weitere Formen der Meinungsbildung und der Vernetzung:

- a) der ABZ-Dialog;
- b) die Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV);
- c) die Siedlungskommissionen (Siko);
- d) die Mieter:innenversammlungen (MV).

#### Art. 18 Angemessene Vertretung der Geschlechter

Im Vorstand und in den Siedlungskommissionen ist ein angemessenes Geschlechterverhältnis anzustreben.

## Generalversammlung

### **Art. 19 Kompetenzen**

1. Die Generalversammlung hat folgende Kompetenzen:
  - a) Genehmigung des Leitbilds;
  - b) Annahme und Abänderung der Statuten;
  - c) Wahl des Vorstandes, des Präsidiums und der Revisionsstelle;
  - d) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
  - e) Abnahme der Bilanz und der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes;
  - f) Entlastung des Vorstandes;
  - g) Beschlussfassung über den Verkauf einzelner Liegenschaften oder Wohnungen oder die Einräumung von Baurechten gemäss Art. 4 Abs. 2 sowie die Veräusserung von Grundstücken;
  - h) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken, deren Preis im Einzelfall CHF 25 Mio. überschreiten und die Erstellung von Neubauten, deren Preis im Einzelfall CHF 10 Mio. überschreiten. Diese Werte werden alle 5 Jahre der Teuerung angepasst. Aktueller Stand Juni 2023;
  - i) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen oder Erweiterungsprojekte, die von den direkt betroffenen Mitgliedern an einer durch den Vorstand einberufenen Mieter:innenversammlung mit einer Mehrheit von zwei Dritteln abgelehnt worden sind;
  - j) Beschlussfassung über allfällige Fonds und deren Reglemente, soweit diese nicht gesetzlich oder durch Beschlüsse der öffentlichen Hand vorgeschrieben sind;
  - k) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, der Organe und Gremien gemäss Art. 17, soweit diese der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen;
  - l) Beschlussfassung über Rekurse gegen Ausschlussentscheide des Vorstands.
2. Anträge zuhanden der Generalversammlung müssen zehn Wochen vor der Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.
3. Mit Ausnahme des Beschlusses über die Durchführung einer weiteren Generalversammlung oder einer Urabstimmung kann nur über Geschäfte abgestimmt werden, die traktandiert sind.

### **Art. 20 Einberufung und Leitung**

1. Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.
2. Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss der Generalversammlung oder des Vorstands, auf Antrag der Revisionsstelle sowie auf schriftliches Verlangen von zehn Prozent der Genossenschaftler:innen einberufen. Die ausserordentliche

Generalversammlung hat innert acht Wochen nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

3. Die Einladung der Genossenschaftler:innen erfolgt schriftlich mindestens 30 Tage vor der Versammlung und unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände.
4. Die Generalversammlung wird von einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann ein Tagespräsidium wählen.

### **Art. 21 Stimmrecht**

1. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein Mitglied vertreten.
2. Juristische Personen können sich durch eine:n schriftlich Bevollmächtigte:n vertreten lassen.

### **Art. 22 Beschlüsse und Wahlen**

1. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit einfachem Mehr der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes bestimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet die/der Vorsitzende durch Stichentscheid.
2. Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen. Ein Drittel der stimmberechtigten Versammlungsteilnehmer:innen kann eine geheime Abstimmung oder Wahl verlangen.
3. Mit Ausnahmen von Art. 3 Abs. 1–3 und Art. 4 Abs. 1–3 können die Statuten von der Generalversammlung mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen geändert werden.
4. Für die Abänderung von Art. 3 Abs. 1–3, Art. 4 Abs. 1–3 sowie Art. 22 Abs. 4 müssen vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen.

## Urabstimmung

### **Art. 23 Anordnung, Kompetenzen und Durchführung**

1. Eine Urabstimmung ist zwingend anzuordnen:
  - a) für den Beschluss über eine Fusion oder Auflösung der Genossenschaft;
  - b) für die Genehmigung von Bauvorhaben, deren Investitionsvolumen 20 Prozent des Anlagevermögens der Genossenschaft übersteigt.
2. Eine Urabstimmung über ein traktandiertes Geschäft der Generalversammlung kann zudem durch einen Drittel der an der Generalversammlung anwesenden und vertretenen Stimmen nach Diskussion und vor Beschluss über das Traktandum verlangt werden.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Wahlen, die ausschliesslich in die Kompetenz der Generalversammlung fallen. Die Urabstimmung entscheidet mit dem absoluten Mehr der eingegangenen Stimmen. Für eine Fusion oder die Auflösung der Genossenschaft ist jedoch die Zustimmung von drei Vierteln aller eingegangenen Stimmen notwendig. Für von der Generalversammlung der Urabstimmung unterstellte Beschlüsse werden die Stimmquoten der Generalversammlung übernommen.

3. Die Urabstimmung wird innert sechs Wochen nach Beschluss durch die Generalversammlung auf dem Korrespondenzweg durchgeführt. Vor der Urabstimmung lädt der Vorstand die Mitglieder zu einer Informationsveranstaltung ein.

Alle Mitglieder der Genossenschaft erhalten die Anträge und das vom Vorstand genehmigte Abstimmungsmaterial schriftlich zugestellt. Sie haben ihr Stimmrecht innert zehn Tagen auszuüben. Das Wahlbüro besteht aus der Revisionsstelle der Genossenschaft, die das Resultat innert sieben Tagen nach Abschluss der Stimmfrist dem Vorstand zur Veröffentlichung bekannt gibt.

#### *Vorstand*

#### **Art. 24 Wahl und Konstituierung**

1. Der Vorstand besteht aus mindestens sieben, aber höchstens elf Mitgliedern, die – mit Ausnahme der städtischen Vertretung gemäss Abs. 4 – der Genossenschaft angehören und von denen mindestens fünf in der Genossenschaft wohnhaft sind. Sie dürfen nicht in einer geschäftlichen Beziehung zur Genossenschaft stehen.
2. Nicht wählbar oder zum Rücktritt verpflichtet ist, wer in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht. Geschäftliche Beziehungen sind offen zu legen.
3. Das Personal hat im Sinne der Mitsprache das Recht, der Generalversammlung ein Vorstandsmitglied vorzuschlagen.
4. Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, wird eines der Vorstandsmitglieder vom Stadtrat bezeichnet.
5. Die Vorstandsmitglieder werden auf die Dauer von drei Jahren gewählt und sind wiederwählbar. Wahlen innerhalb einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
6. Der Vorstand konstituiert sich selbst, mit Ausnahme des Präsidiums, das von der Generalversammlung gewählt wird.

#### **Art. 25 Kompetenzen und Pflichten**

1. Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Urabstimmung vorbehalten sind.
2. Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne Zweige derselben an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen.
3. Der Vorstand kann ständige Kommissionen einsetzen. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied des Vorstandes sein.
4. Der Vorstand erstellt ein Geschäftsreglement, das Rechte und Pflichten des Vorstands, der Geschäftsführung und der ständigen Kommissionen festlegt sowie über die Berichterstattungspflicht der Geschäftsleitung Auskunft gibt.
5. Der Vorstand kann bis zu einem Preis im Einzelfall von CHF 25 Mio. über den Erwerb von Grundstücken sowie

bis zu einem Preis im Einzelfall von CHF 10 Mio. über den Abbruch von Häusern und die Erstellung von Neubauten beschliessen. Es bedarf dazu einer Zweidrittelmehrheit der Vorstandsmitglieder.

6. Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnungsberechtigung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.

#### **Art. 26 Beschlussfassung**

1. Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit Mehrheit der anwesenden Vorstandsmitglieder. Bei Stimmengleichheit zählt die Stimme des/der Vorsitzenden doppelt.
2. Der Vorstand kann Beschlüsse auf dem Zirkularweg fassen. Ein Beschluss ist angenommen, wenn ihm die Mehrheit sämtlicher Vorstandsmitglieder zustimmt. Der Zirkularbeschluss ist in das Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

#### *Revisionsstelle*

#### **Art. 27 Wahl**

Als Revisionsstelle wird eine von der Revisionsaufsichtsbehörde zugelassene Treuhand- oder Revisionsgesellschaft auf die Dauer von einem Jahr gewählt.

Die Revisionsstelle muss unabhängig sein und die Voraussetzungen für die Durchführung einer ordentlichen Revision im Sinne von Art. 727b OR erfüllen.

#### **Art. 28 Kompetenzen und Pflichten**

Die Revisionsstelle prüft die Buchhaltung, die Jahresrechnung und die Bilanz. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt. Es ist ihr Einsicht in die gesamte Geschäftsführung und Rechnungsführung zu gewähren. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorgaben für eine ordentliche Revision.

Mindestens ein Vertreter oder eine Vertreterin der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

#### *ABZ-Dialog*

#### **Art. 29 Zweck**

Der ABZ-Dialog dient der Diskussion, der Meinungsbildung, der Partizipation und der Vernetzung untereinander zu gesamtgenossenschaftlichen oder siedlungsübergreifenden Themen. Die Teilnahme steht allen Mitgliedern, Bewohner:innen und Mitarbeitenden der Genossenschaft offen.

#### **Art. 30 Einberufung und Themenfestlegung**

1. Der ABZ-Dialog wird vom Vorstand mindestens 1x jährlich einberufen, vorzugsweise vor der Generalversammlung.
2. Die Festlegung der Themen erfolgt in einem partizipativen Verfahren vor Durchführung des ABZ-Dialogs. Der Vorstand kann weitere Themen festlegen.
3. Über den gesamten Prozess wird innerhalb der Genossenschaft transparent Bericht erstattet.

### *Mieter:innen-Jahresversammlung*

#### **Art. 31 Mieter:innen-Jahresversammlung (MJV)**

1. In jeder Siedlung bzw. in den zusammengeschlossenen Siedlungen hat jeweils im ersten Halbjahr des Jahres eine Mieter:innen-Jahresversammlung stattzufinden. Zu dieser sind sämtliche Mieter:innen frühzeitig unter Nennung der Traktanden einzuladen. Die Einladung und Durchführung erfolgt durch die Siedlungskommission in Anlehnung an das Vereinsrecht. Besteht keine Siedlungskommission, wird die Versammlung im Auftrag des Vorstandes von der Geschäftsstelle einberufen und durchgeführt. Es wird ein Protokoll geführt.
2. Die Mieter:innen-Jahresversammlung hat folgende Hauptaufgaben:
  - a) Wahl einer Siedlungskommission;
  - b) Bestimmung eines jährlichen Siedlungsbeitrags;
  - c) Abnahme der Kasse (inklusive Revisionsbericht) der jeweiligen Siedlung oder der zusammengeschlossenen Siedlungen;
  - d) Abnahme des Jahresberichtes der Siedlungskommission;
  - e) Beschlussfassung über Anträge der Siedlungskommission und von Mieter:innen der Siedlung;
  - f) Behandlung von siedlungsinternen Fragen;
  - g) Antragsrecht an Vorstand sowie an die Generalversammlung.

Betreffend Stimmrecht, Beschlüsse und Wahlen gelten sinngemäss Art. 21 und 22.

Nichtmitglieder haben eine beratende Stimme.

### *Siedlungskommission*

#### **Art. 32 Wahlen**

Die Genossenschaftsmitglieder wählen an den Mieter:innen-Jahresversammlungen der einzelnen oder zusammengeschlossenen Siedlungen aus deren Mieterschaft eine Siedlungskommission.

#### **Art. 33 Zweck**

Die Siedlungskommissionen haben die Förderung und Pflege des genossenschaftlichen Ideengutes zum Zweck und sind in Anliegen der Siedlungen Verbindungsorgane zwischen Vorstand/Geschäftsstelle und den Mieter:innen.

#### **Art. 34 Kompetenzen und Pflichten**

Bestimmungen über die Wahlen und die Rechte und Pflichten der Siedlungskommissionen sind im Reglement für die Siedlungskommissionen enthalten.

### *Mieter:innenversammlung*

#### **Art. 35 Mieter:innenversammlung (MV)**

Im Auftrag des Vorstandes führt die Geschäftsstelle Mieter:innenversammlungen durch, um siedlungspezifische Fragen wie Umbauten, Renovationen, Erneuerungen usw. mit den direkten Betroffenen zu behandeln und bei Bedarf abzustimmen. Dabei finden Art. 21 und 22 sinngemäss Anwendung.

## **V Schlussbestimmungen**

#### **Art. 36 Bekanntmachung und Informationspflicht**

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

Zustellungen an Mitglieder gelten als gültig vorgenommen, wenn sie an eine im Mitgliederregister verzeichnete Adresse (Postadresse, E-Mail-Adresse oder andere elektronische Adresse) gerichtet sind.

2. Das offizielle Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

#### **Art. 37 In-Kraft-Treten**

1. Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die Generalversammlung am 20. Juni 2023 in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 25. Juni 2013.
2. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

#### **Art. 38 Genehmigungsvorbehalt**

Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

#### **Art. 39 Übergangsbestimmungen**

Die Genehmigung von Reglementen, die die Siedlungen oder Siedlungskommissionen betreffen, liegt bis zur nächsten Statutenänderung beim Vorstand.