

## Statuten der Genossenschaft Wohnen in Gossau ZH

Es wird ausschliesslich die weibliche Form verwendet, Männer sind immer auch mitgemeint.

### Name und Sitz

- 1 Unter dem Namen «Genossenschaft Wohnen in Gossau ZH» (im weiteren Genossenschaft genannt) besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz und Gerichtsstand in Gossau ZH eine im Handelsregister eingetragene gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828ff. OR.

### Zweck

- 2 Die Genossenschaft bezweckt den Erwerb von Grundstücken (Liegenschaften, Baurechte) sowie deren Bebauung und Betrieb nach folgenden Grundsätzen:
  - Erstellen und Vermieten von preiswertem Wohn- und Gewerberaum
  - Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur
  - Förderung sozialer Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen
  - Förderung einer nachhaltigen Entwicklung
- 3 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

### Beabsichtigte Sachübernahme

- 4 Die Genossenschaft beabsichtigt nach der Gründung von der Wawijo Immobilien GmbH, in Gossau ZH (CHE-101.687.115), das in der Gemeinde Gossau ZH gelegene Grundstück Grundbuchblatt 2703, Kataster Nr. 7763, Mitteldorf, zum Preis von Fr. 4'550'000.- zu übernehmen.

### Allgemeine Grundsätze

- 5 Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Diese sind grundsätzlich unveräusserlich. Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen erfordern die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen. Vorbehalten bleiben besondere Vorschriften oder vertragliche Verpflichtungen für bestimmte Wohnobjekte.
- 6 Die Genossenschaft baut, unterhält, bewirtschaftet und erneuert ihre Gebäude nachhaltig.
- 7 Mietraum und Zahl der Mieterinnen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Bei Neuvermietungen kann die Zimmerzahl die Zahl der Bewohnerinnen um eins, im bestehenden Mietverhältnis um zwei überschreiten. Andernfalls gilt die Wohnung als unterbelegt. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung einen Unterbelegungsbeitrag von höchstens 15 % der Wohnungsnettomiete zugunsten des Solidaritätsfonds zu bezahlen und in eine kleinere Wohnung zu wechseln.
- 8 In der Regel erfolgt die Vermietung nur an Mitglieder. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss gekündigt werden. Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

- 9 Die Mietzinse sind nach den Selbstkosten zu bemessen. Ein guter Unterhalt, genügend Abschreibungen und Rücklagen müssen eingerechnet werden. Für die Berechnung der Wohnungsmietzinsen wird das "Kostenmietmodell" der Wohnbauförderung der Stadt Zürich sinngemäss angewendet. Vorbehalten bleiben Bestimmungen über geförderte Wohnungen. Beiträge zugunsten eines Solidaritätsfonds und/oder eines Mobilitätsfonds können erhoben werden. Diese Beiträge sind mit dem Mietzins fällig, sind gesondert aufzuführen und dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte des Wohnungsnettomietzins betragen.
- 10 Die Genossenschaft regelt Einzelheiten der Vermietung in einem **Vermietungsreglement**.
- 11 Die Genossenschaft organisiert sich so, dass die Mitsprache der Mieterinnen gewährleistet ist. Der Vollzug wird in einem **Organisationsreglement** festgehalten.
- 12 Die Genossenschaft ist Mitglied in der Dachorganisation "wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger" und richtet sich nach dessen Charta.
- 13 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.
- 14 Die Abänderung oder Aufhebung von Art. 2, 3, 14 und 54 dieser Statuten erfordert die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen.
- 15 Für die Abänderung oder Aufhebung der Regelungen von Art. 5 und 15 bedarf es eines Generalversammlungsbeschlusses von Vierfünfteln der abgegebenen Stimmen.
- 16 Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) zur Genehmigung einzureichen.

## Mitgliedschaft

- 17 Mitglied kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die mindestens Genossenschaftsanteile in der Höhe von Fr. 1'000.- erwirbt sowie die Eintrittsgebühr von Fr. 200.- entrichtet. Die Mitgliedschaft bei der Genossenschaft ist Voraussetzung für die Miete eines genossenschaftlichen Wohn- oder Gewerberaumes, begründet jedoch keinen Anspruch.
- 18 Der Eintritt in die Genossenschaft ist jederzeit durch schriftliche Erklärung möglich. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand endgültig, wobei eine Ablehnung des Aufnahmegesuches nicht zu begründen ist. Eine generelle Beschränkung der Aufnahme von neuen Mitgliedern darf nicht erfolgen. Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.
- 19 Anteilkapital kann mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem **Reglement**.
- 20 Die Mitglieder sind verpflichtet, die Interessen der Genossenschaft wahrzunehmen sowie den Statuten und den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane und Gremien Folge zu leisten.
- 21 Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt, Ausschluss oder Tod resp. Auflösung. Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt schriftlich an den Vorstand und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf Ende eines Kalenderjahres. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist und auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen. Ist das Mitglied Mieterin von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietverhältnisses voraus; dabei gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

- 22 Ein Mitglied kann vom Vorstand ausgeschlossen werden, wenn es trotz Vorgehen der Genossenschaft nach Art. 867 OR seine finanziellen Verpflichtungen nicht erfüllt oder ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Gründe vorliegt:
- 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 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. Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung;
  - e. Missachtung der Bestimmungen des Vermietungsreglements über die Untermiete;
  - f. Beschlussfassung des zuständigen Organs über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft;
  - g. Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.
- Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen.
- 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.
- Gegen den Ausschluss kann das Mitglied innert 30 Tagen nach Mitteilungsempfang mittels Berufung an die nächste Generalversammlung gelangen. Gegen deren Entscheid steht der Ausgeschlossenen im Sinne von Art. 846 Abs. 3 OR die Anrufung des Richters offen. Beides hat keine aufschiebende Wirkung.
- 23 Bei Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung u.ä. gilt das **Vermietungsreglement** resp. die gesetzlichen Bestimmungen.

## Generalversammlung

- 24 Die ordentliche Generalversammlung wird alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres abgehalten und wird vom Vorstand einberufen. Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen:
- auf Beschluss der Generalversammlung oder des Vorstandes
  - auf Antrag der Revisionsstelle oder eines Gremiums gemäss **Organisationsreglement**
  - auf Begehren eines Zehntels der Genossenschafterinnen, wobei das Begehren von den betreffenden Mitgliedern unter Angabe und Begründung des gewünschten Verhandlungsgegenstandes eigenhändig unterzeichnet dem Vorstand einzureichen ist. In diesem Falle hat die Generalversammlung innert zweier Monate nach Eingang des Begehrens stattzufinden.
- 25 Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben. Die Einladung zur Generalversammlung ist den Mitgliedern spätestens 20 Tage vorher zuzustellen. In der Einladung sind sämtliche Traktanden zu nennen.
- 26 An der Generalversammlung darf nur über Geschäfte beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt waren. Ausgenommen ist der Beschluss über die Einberufung einer weiteren Generalversammlung.
- 27 Jede Genossenschafterin hat an der Generalversammlung eine Stimme. Jedes Mitglied kann, falls es schriftlich bevollmächtigt ist, maximal ein anderes Mitglied in der Generalversammlung vertreten. Juristische Personen als Mitglieder lassen sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Delegierte vertreten.

- 28 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse, soweit das Gesetz oder die Statuten nicht anderes vorsehen, mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden für die Bestimmung des Mehrs nicht mitgezählt. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 29 Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes bzw. über die Erledigung von Berufungen gegen Entscheide des Vorstandes haben dessen Mitglieder kein Stimmrecht. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht die geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mehrheitlich beschlossen wird.
- 30 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen wurde und sofern nicht das Gesetz eine bestimmte Mindestanzahl von Anwesenden verlangt. Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:
- a. Festsetzung und Änderung der Statuten mit Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei Art. 14 und 15 dieser Statuten sowie Art. 889 OR vorbehalten bleiben;
  - b. Wahl und Abberufung des Vorstandes, der Präsidentin und der Revisionsstelle;
  - c. Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
  - d. Abnahme der Betriebsrechnung und der Bilanz sowie die Entlastung des Vorstandes, Beschlussfassung über die Verwendung eines allfälligen Reinertrages;
  - e. Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern, welche bis spätestens 60 Tage vor der Generalversammlung schriftlich an den Vorstand eingereicht worden sind;
  - f. Erledigung von Berufungen gegen Ausschlüsse durch den Vorstand;
  - g. Genehmigung von **Organisations- und Vermietungsreglement**. Die Generalversammlung kann bestimmen, dass weitere Reglemente ihrer Genehmigung unterstellt werden;
  - h. Festsetzung und Änderung des Leitbildes;
  - i. Genehmigung von Richtlinien für den Kauf von Grundstücken;
  - j. Genehmigung von Projektierungs- und Baukrediten für Erneuerungs- und Neubauprojekte, deren gesamte Baukosten Fr. 1 Mio. übersteigen;
  - k. Verkauf von Grundstücken;
  - l. Wahl einer Ombudsstelle;
  - m. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Generalversammlung durch Gesetz oder Statuten vorbehalten sind;
  - n. Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft gemäss Art. 53 und Art. 54 dieser Statuten.

## Vorstand

- 31 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Diese müssen Genossenschafterinnen sein. Hinzu treten zusätzliche Abordnungen nach Art. 42 dieser Statuten. Die Mieterschaft soll angemessen vertreten sein.
- 32 Alle ordentlichen Mitglieder des Vorstandes werden von der Generalversammlung auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Die Präsidentin wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.
- 33 Der Vorstand kann selbständig Reglemente erlassen, soweit diese nicht der Genehmigung durch die Generalversammlung unterstehen.
- 34 Der Vorstand besorgt die Verwaltung und sämtliche Geschäfte, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind. Er kann eine Geschäftsstelle einsetzen.
- 35 Der Vorstand setzt Kommissionen ein und legt deren Aufgaben fest. Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglieder der Genossenschaft sein.
- 36 Der Vorstand versammelt sich, so oft die Geschäfte es erfordern. Er ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

- 37 Der Vorstand bezeichnet die Personen, welche je zu zweit zeichnungsberechtigt sind.
- 38 Die Vorstandsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit eine Entschädigung, welche im **Organisationsreglement** festgelegt wird.

## Revisionsstelle

- 39 Als Revisionsstelle ist eine zugelassene Revisorin oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen.

Die Generalversammlung kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten (Opting Out), wenn:

- a. die Genossenschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
- b. sämtliche Genossenschafterinnen zustimmen;
- c. die Genossenschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat;
- d. keine anderen gesetzlichen oder vertraglichen Gründe die Genossenschaft zu einer Revision verpflichten.

Verzichtet die Generalversammlung auf die Wahl einer Revisionsstelle, wählt sie stattdessen eine akkreditierte Prüfstelle für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung.

- 40 Die Revisionsstelle prüft die Rechnungs- und Geschäftsführung nach den gesetzlichen Vorschriften. Wird eine Prüfstelle gewählt, richten sich die Aufgaben und Verantwortung der Prüfstelle nach dem entsprechenden Reglement des BWO. Die Revisions- bzw. Prüfstelle unterbreitet dem Vorstand spätestens 30 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung Bericht und Antrag dazu.
- 41 Darüber hinaus kann die Revisionsstelle auch während des Geschäftsjahres ihrer Kontrolltätigkeit nachgehen. Sie ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit unverzüglich dem Vorstand zur Kenntnis zu bringen. Sie ist berechtigt, an den Sitzungen des Vorstandes teilzunehmen.

## Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts

- 42 Bezieht die Genossenschaft Baurechte oder finanzielle Leistungen und Beteiligungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts, können diese eine Vertretung in den Vorstand gemäss Art. 926 OR abordnen.

## Finanzen und Rechnungswesen

- 43 Die Genossenschaft beschafft sich ihre finanziellen Mittel wie folgt:
- durch Eintrittsgebühren der Mitglieder
  - durch Ausgabe von Genossenschaftsanteilen an Mitglieder
  - durch Mietzinse
  - durch Darlehen von Mitgliedern und Dritten
  - durch den Betrieb einer Depositenkasse
- 44 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen und nach Art. 957 ff. OR.
- 45 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Diese lauten auf einen Nennwert von Fr. 1000.- und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben.

- 46 Für Mitglieder, die Mieterinnen sind, besteht die Pflicht zur Übernahme von Anteilkapital, dessen Höhe vom Vorstand nach Massgabe des minimalen Eigenmittelbedarfs für das Gesamtprojekt und proportional zum Mietzins festgelegt wird. Der Maximalbetrag beträgt 10 % der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.
- 47 Die Genossenschaft äufnet gemäss Art. 860 OR einen Reservefonds. Anteilscheine werden gemäss Beschluss der Generalversammlung verzinst, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheiten und den für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz von gegenwärtig 6 % nicht überschritten werden dürfen.
- 48 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen ist ausgeschlossen.
- 49 Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausgenommen bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes und einen schriftlicher Abtretungsvertrag.
- 50 Die Rückzahlung von Anteilscheinen ausgeschiedener Mitglieder erfolgt zum Bilanzwert des Austrittjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens zum Nennwert. Die Rückzahlung des an ein Mietobjekt gebundenen Anteilkapitals erfolgt nach Abgabe des Mietobjekts und erfolgter Nachmiete. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass das an ein Mietobjekt gebundene Anteilkapital vorzeitig zurück bezahlt wird, jedoch nie vor der Übergabe des Mietobjekts. Rückzuzahlende Genossenschaftsanteile, die nicht an ein Mietobjekt gebunden sind, werden in der Regel ein halbes Jahr nach dem Ausscheiden fällig. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorstand eine vorzeitige Rückzahlung bewilligen. Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche resp. Forderungen gegenüber einem Mitglied mit dessen Anteilkapital zu verrechnen.
- 51 Die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder der Genossenschaft und ihrer Organe ist ausgeschlossen.
- 52 Für die Verbindlichkeit der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen. Es besteht weder eine Nachschusspflicht noch eine persönliche Haftung des einzelnen Mitglieds.

## Auflösung und Liquidation

- 53 Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft erfolgt durch Beschluss einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung oder von Gesetzes wegen.
- 54 Der Auflösungs- oder Fusionsbeschluss erfordert die Dreiviertelmehrheit der an der Generalversammlung anwesenden Genossenschafterinnen.
- 55 Der Vorstand besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten.
- 56 Das Genossenschaftsvermögen, das nach der Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der "Stiftung Solidaritätsfonds von wohnbaugenossenschaften schweiz - verband der gemeinnützigen wohnbauträger" zur Verfügung gestellt.

## Publikationen

- 57 Die von der Genossenschaft an die Mieterinnen ausgehenden internen Mitteilungen und Einladungen erfolgen schriftlich oder durch Abgabe eines Zirkulars. Mitteilungen an die externen Genossenschafterinnen erfolgen durch einfachen Brief oder – bei deren Einverständnis – durch E-Mail, jeweils an die letzte bekannte Adresse.
- 58 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Angenommen an der Gründungsversammlung vom 14. März 2016 in Gossau ZH.