

Statuten

Fassung vom 11. September 2020



Inhaltsverzeichnis

I.	NAME UND SITZ	3	Art. 23	Verwendung des Erfolgs.....	6
	Art. 1	Name und Sitz.....	E.	ENTSCHÄDIGUNG DER ORGANE	6
II.	ZWECK UND MITTEL.....	3		Art. 24	Entschädigung der Organe
	Art. 2	Zweck.....	VI.	ORGANISATION.....	7
	Art. 3	Mittel.....		Art. 25	Organe.....
III.	GRUNDSÄTZE ZUR VERMIETUNG, ZU BAU UND UNTERHALT UND ZUM VERKAUF VON IMMOBILIEN	3	A.	GENERALVERSAMMLUNG.....	7
	Art. 4	Grundsätze zur Vermietung.....		Art. 26	Befugnisse
	Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude		Art. 27	Einberufung und Leitung
	Art. 6	Grundsätze zum Verkauf von Immobilien		Art. 28	Beschlüsse, Stimmrecht, Wahlen
IV.	MITGLIEDSCHAFT	4	B.	VORSTAND	8
	Art. 7	Mitglieder		Art. 29	Wahl und Wählbarkeit
	Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft		Art. 30	Kompetenzen und Pflichten
	Art. 9	Austritt.....		Art. 31	Kompetenzdelegation
	Art. 10	Ausschluss		Art. 32	Sitzungen und Beschlussfähigkeit
	Art. 11	Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung, Tod des/der Ehe- oder Lebenspartner/in	C.	SIEDLUNGSRAT	9
	Art. 12	Persönliche Pflichten der Mitglieder		Art. 33	Zweck
V.	FINANZIELLE BESTIMMUNGEN	5		Art. 34	Zusammensetzung und Organisation.....
A.	GENOSSENSCHAFTSKAPITAL.....	5		Art. 35	Rechte und Pflichten
	Art. 13	Mittel der Genossenschaft	D.	DIE HAUSGEMEINSCHAFT	9
	Art. 14	Anteile		Art. 36	Aufgaben, Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft.....
	Art. 15	Verzinsung der Anteile	E.	DIE REVISIONSSTELLE.....	9
	Art. 16	Rückzahlung der Anteile		Art. 37	Revisionsstelle.....
	Art. 17	Verpfändung und Übertragung von Anteilen	F.	DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION.....	10
B.	DARLEHEN UND GEWO-KONTO	6		Art. 38	Geschäftsprüfungskommission
	Art. 18	Darlehen und Gewo-Konto.....	VII.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	10
C.	FONDS	6		Art. 39	Liquidation
	Art. 19	Solidaritätsfonds.....		Art. 40	Liquidationsüberschuss.....
	Art. 20	Erneuerungsfonds		Art. 41	Fusion oder Spaltung.....
	Art. 21	Weitere Fonds		Art. 42	Mitteilungen und Publikationsorgan.....
D.	RECHNUNGSWESEN	6		Art. 43	Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen.....
	Art. 22	Jahresrechnung und Geschäftsjahr		Art. 44	Schluss- und Übergangsbestimmungen zu Art. 14, 15 und 18



I. Name und Sitz

Art. 1 Name und Sitz

- 1 Unter der Firma „Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost“ besteht auf unbeschränkte Dauer mit Sitz in Uster ZH eine gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR

II. Zweck und Mittel

Art. 2 Zweck

- 1 Die Genossenschaft bezweckt in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum im Miet- oder Eigentumsverhältnis zu verschaffen und zu erhalten.
- 2 Die Genossenschaft ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, und berücksichtigt nach Möglichkeit Personen, Familien und Gruppen mit besonderen Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt.
- 3 Die Liegenschaften und Grundstücke im Eigentum der Genossenschaft sind dauernd der Spekulation zu entziehen und im Sinne des preisgünstigen Wohnens und des Arbeitens zu nutzen.
- 4 Die Genossenschaft fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. Es werden selbstverwaltete und gemeinschaftliche Wohnformen angestrebt.
- 5 Die Genossenschaft beschränkt ihre Tätigkeit auf den östlichen Teil des Kantons Zürich und angrenzende Gebiete.
- 6 Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.

Art. 3 Mittel

- 1 Die Genossenschaft sucht diesen Zweck mit folgenden Mitteln zu erreichen:
 - a) Erwerb von Bauland und Baurechten
 - b) Bau und Erwerb von Liegenschaften
 - c) Sanieren von Altbauten oder Errichten von Ersatzneubauten
 - d) Beanspruchen von öffentlich-rechtlichen Förderinstrumenten
 - e) Fördern der Teil-Selbstverwaltung und genossenschaftlicher Aktivitäten
 - f) Gemeinschaftsfördernde Architektur in Innen- und Aussenräumen
 - g) Unterstützen von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes, gemeinschaftliches und ökologisches Wohnen und Arbeiten zum Ziel haben.
- 2 Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei Dachorganisationen gemeinnütziger Baugenossenschaften erwerben.

III. Grundsätze zur Vermietung, zu Bau und Unterhalt und zum Verkauf von Immobilien

Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

- 1 Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen nach dem Grundsatz der Kostenmiete und verzichtet auf Profit.
- 2 Der Vorstand legt die Mietzinsen auf der Grundlage eines Reglements fest. Er erstellt ein Berechnungsmodell, welches den Objekteigenschaften Rechnung trägt.
- 3 Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den Vorschriften der Subventionsgeber/innen. Der Vorstand informiert die Mietenden über diesbezügliche Auflagen. Die Mietenden verpflichten sich zu deren Einhaltung.
- 4 Die Miete von Wohnungen und Wohnhäusern der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.
- 5 Die Mitglieder sind verpflichtet, die von ihnen gemieteten Wohnungen selbst zu nutzen.
- 6 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstands zulässig. Dieser kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern.
- 7 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzenden müssen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.
- 8 Die Vermietung ist Aufgabe des Vorstandes. Näheres ist im Vermietungsreglement festgelegt, dass der Vorstand erlässt.

Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude

- 1 Ökologische, ökonomische und gemeinschaftsfördernde Aspekte werden bei der Standortwahl, beim Bauen, beim Umbauen und beim Wohnen angemessen berücksichtigt. Der Genossenschaft ist besonders wichtig und sie strebt an:
 - a) Hochwertige Architektur und Umgebungsgestaltung
 - b) Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse
 - c) Barrierefreies Bauen
 - d) Sichere Erschliessung
- 2 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt sichert die Genossenschaft die Werterhaltung der Gebäude. Sie prüft regelmässig mögliche Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.
- 3 Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen.

Art. 6 Grundsätze zum Verkauf von Immobilien

- 1 Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- 2 Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

- 3 Mit Vorkaufs-, Kauf- und Mitspracherechten durch die Genossenschaft wird dafür gesorgt, dass Erwerbende keine Spekulationsgeschäfte vornehmen können.
- 4 Bei staatlich geförderten Wohnungen sorgt der Vorstand dafür, dass die Erwerber/innen über allfällige Auflagen aufgrund der Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

IV. Mitgliedschaft

Art. 7 Mitglieder

- 1 Mitglied kann jede natürliche und juristische Person werden, die mindestens einen Stammanteil in der Höhe von Fr. 100.-- erwirbt und nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertritt.
- 2 Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.
- 3 Zur Aufnahme als Mitglied sind eine schriftliche Beitrittserklärung und ein Beschluss des Vorstandes nötig. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen verweigern.
- 4 Die Mitgliedschaft beginnt mit der Einzahlung des erforderlichen Stammanteils.
- 5 Die Miete von Wohnungen und Gewerberäumen setzt den Beitritt jedes/jeder volljährigen Mieters/Mieterin zur Genossenschaft voraus.
- 6 Die Mitgliedschaft ist nicht übertragbar. Werden Anteile veräussert, so wird der Erwerber oder die Erwerberin nicht ohne weiteres Mitglied der Genossenschaft. Hierfür bedarf es der Aufnahme gemäss Art. 7 Abs. 4.
- 8 Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

- 1 Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod, bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- 2 Die Ansprüche der ausscheidenden Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten.

Art. 9 Austritt

- 1 Der Austritt aus der Genossenschaft kann jederzeit erklärt werden.
- 2 Ist das Mitglied Mieter/in, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus.
- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

Art. 10 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 statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft;
- b) Missachtung der Pflicht, selbst in der gemieteten Wohnung 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 gemäss Vermietungsreglement;
- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete;
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat;
- g) Scheidung oder Trennung gemäss Art. 11 bzw. Vermietungsreglement
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie wegen 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.

- 2 Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.
- 3 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 oder der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, jedoch hat der oder die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.
- 4 Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.
- 5 Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 11 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung, Tod des/der Ehe- oder Lebenspartner/in

- 1 Die Handhabe bei Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung oder Tod der Ehe- oder Lebenspartner/in ist durch übergeordnetes Gesetz festgelegt.
- 2 Die detaillierten Ausführungen dazu sind im Vermietungsreglement festgehalten.



Art. 12 Persönliche Pflichten der Mitglieder

- 1 Die Mitglieder sind verpflichtet:
 - a) die Interessen der Genossenschaft zu wahren,
 - b) die Statuten und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane einzuhalten,
 - c) nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

V. Finanzielle Bestimmungen

A. Genossenschaftskapital

Art. 13 Mittel der Genossenschaft

- 1 Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus:
 - a) den Anteilen;
 - b) Darlehen;
 - c) Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen;
 - d) Gesetzlichen, statutarischen und freien Fonds;
 - e) Betriebsüberschüssen;
 - f) Zweckgebundenen Mitgliederbeiträgen, welche von der GV festgelegt werden.

Art. 14 Anteile

- 1 Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der nachstehend aufgeführten Anteile:
 - a) Stammanteile zu CHF 100;
 - b) Mieteranteile zu CHF 500;
 - c) Investitionsanteile zu CHF 10'000;
 - d) Förderanteile zu CHF 50.
- 2 Jedes Mitglied muss einen auf seinen Namen lautenden Stammanteil erwerben.
- 3 Für Wohnobjekte müssen ferner Mieteranteile im Umfang von ca. 4% des anteiligen Anlagewerts übernommen werden. Der Vorstand trifft im Übrigen Regelungen namentlich über
 - a) die minimal einzulegenden Barmittel;
 - b) die teilweise mit Mitteln der beruflichen Vorsorge zu deckenden Einlagen.
- 4 Es werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält für seine verzinsten Genossenschaftsanteile jährlich einen Kapital- und Zinsausweis.
- 5 Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet ausschliesslich das Genossenschaftsvermögen, eine Haftbarkeit des einzelnen Mitglieds ist ausgeschlossen. Wenn die Genossenschaft ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, kann der Vorstand die Mietenden zur Übernahme weiterer Mieteranteile zu einem Maximalbetrag von CHF 2'000 pro Zimmer des von der Genossenschaft gemieteten Objekts verpflichten (limitierte Nachschusspflicht).

Art. 15 Verzinsung der Anteile

- 1 Stammanteile und Förderanteile werden nicht verzinst.
- 2 Die Generalversammlung setzt im Rahmen der Vorschriften des Obligationenrechts, allfälliger öffentlich-rechtlicher Bestimmungen sowie im Rahmen der nachstehenden statistischen Regelungen die Verzinsung der Mieter- sowie der Investitionsanteile fest. Diese darf den für die Befreiung von der eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz nicht übersteigen.
- 3 Unter Berücksichtigung von Vermögenslage und Geschäftsgang gelten für die Festlegung der Verzinsung folgende Leitlinien:
 - a) Mieteranteile: maximal 1% unter dem jeweils geltenden Referenzzinssatz;
 - b) Investitionsanteile: angestrebt wird eine Verzinsung von mindestens 2 %.

Art. 16 Rückzahlung der Anteile

- 1 Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keinen Anspruch auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Anteile.
- 2 Stammanteile werden nicht zurückbezahlt.
- 3 Die Rückzahlung der Mieteranteile erfolgt zum Nominalwert spätestens 3 Monate nach Abnahme des Mietobjekts. Mit Begründung, z.B. wegen zurückgelassener Mieterschäden, kann der Vorstand die Rückzahlung auf längstens 2 Jahre verzögern.

Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen.

Wird ein Mitglied aus der Genossenschaft ausgeschlossen, so wird die Rückzahlung der Mieteranteile solange verzögert, bis die Schlussabrechnung nach Auflösung sämtlicher Mietverhältnisse erledigt ist.
- 4 Die Rückzahlung von Förder- und Investitionsanteilen erfolgt zum Bilanzwert der letzten durch die Generalversammlung genehmigten Bilanz unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalbetrag.

Der auszuzahlende Betrag wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig. Wenn es die Finanzlage der Genossenschaft erfordert, darf der Vorstand die Rückzahlung um höchstens zwei weitere Jahre hinausschieben.

Mitglieder und die Genossenschaft können Förder- und Investitionsanteile unter Weiterführung der Mitgliedschaft jederzeit mit einer Frist von 6 Monaten kündigen. die übrigen Bestimmungen dieses Absatzes kommen sinngemäss zur Anwendung.
- 5 Die Genossenschaft kann Ausstände eines Mitglieds gegenüber der Genossenschaft mit dessen Anteilen verrechnen.

- 6 Anteile von Mitgliedern, denen die Post während 5 Jahren nicht zugestellt werden kann, werden nach dieser Frist dem Mutationskapital zugewiesen, und die Mitgliedschaft erlischt automatisch. Eine spätere Rückzahlung von früheren Anteilen kann erfolgen, wenn das ehemalige Mitglied glaubhaft machen kann, dass die Rückerstattung nie erfolgte.

Art. 17 Verpfändung und Übertragung von Anteilen

- 1 Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Anteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglied der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.
- 2 Die Übertragung von Anteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt, ausser bei der Übertragung zwischen Mitgliedern mit gemeinsamem Mietvertrag, die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich ist eine schriftliche Mitteilung an die Genossenschaft.

B. Darlehen und Gewo-Konto

Art. 18 Darlehen und Gewo-Konto

- 1 Für ihre Finanzierung kann die Genossenschaft Darlehen oder Einlagen auf das Gewo-Konto entgegennehmen.
- 2 Darlehensgeber/innen oder Einleger/innen sind Genossenschaftler/innen.
- 3 Wird das Genossenschaftsverhältnis beendet, so wird das Darlehen auf das Ablaufdatum und das Guthaben und dem Gewo-Konto sofort zur Rückzahlung fällig. Vorbehalten bleibt die Verrechnung mit anderen Schulden gegenüber der Genossenschaft.
- 4 Der Vorstand regelt namentlich die Laufzeiten, Verzinsung und Rückzugsbedingungen in einem Reglement.

C. Fonds

Art. 19 Solidaritätsfonds

- 1 Die Genossenschaft eröffnet einen Solidaritätsfonds.
- 2 Der Solidaritätsfonds dient insbesondere der gezielten Verbilligung von Mieten, der Leistung von individuellen Hilfen an Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft sowie für Beiträge an Solidaritätsaktionen des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) oder an Institutionen, die gleiche oder ähnliche Zielsetzungen wie die Gewo Züri Ost verfolgen.
- 3 Mieter und Mieterinnen leisten pro Mietobjekt monatlich einen Beitrag, welcher sich nach folgenden Kriterien bemisst: Mietfläche, Anzahl Kinder der Mietpartei (Reduktion des Beitrags) sowie die Wohnungs-Unterbelegung (Zuschlag zum Beitrag).
- 4 Der Vorstand beschliesst über die Verwendung des Solidaritätsfonds mit Ausnahme von Leistungen an Dritte. Er legt die detaillierten Ausführungsbestimmungen in einem Reglement fest.

Art. 20 Erneuerungsfonds

- 1 Die Genossenschaft eröffnet für Liegenschaftssanierungen, die den normalen Unterhalt übersteigen, einen Erneuerungsfonds.
- 2 Mit angemessenen Einlagen, die aus den Mietzinsen bestritten werden, soll eine ausgeglichene Mietzinsgestaltung erreicht werden.

Art. 21 Weitere Fonds

- 1 Die Genossenschaft unterhält einen Reservefonds, welcher durch den Erfolg geüffnet wird.
- 2 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR weitere Fonds eröffnen. Der Vorstand erlässt die entsprechenden Reglemente.

D. Rechnungswesen

Art. 22 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

- 1 Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach den Grundsätzen über die Rechnungslegung, insbesondere Artikel 957 bis 960e OR. Die Aktiven dürfen höchstens mit den Erwerbs- und Erstellungskosten in die Bilanz eingestellt werden. Es sind angemessene, steuerwirksame Abschreibungen vorzunehmen.
- 2 Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
- 3 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 4 Buchhaltung, Bilanz und Erfolgsrechnung sind spätestens Ende April der Revisionsstelle zu unterbreiten und 10 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung im Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht für die Mitglieder aufzulegen.

Art. 23 Verwendung des Erfolgs

- 1 Der Jahreserfolg wird aufgrund der Jahresbilanz errechnet und dient in erster Linie der Eröffnung des Reservefonds und allfälliger weiterer Fonds.
- 2 Über die Höhe der Einlage in den Reservefonds und dessen Verwendung entscheidet die Generalversammlung im Rahmen der Bestimmungen von Art. 860 OR.

E. Entschädigung der Organe

Art. 24 Entschädigung der Organe

- 1 Die Mitglieder des Vorstandes, von Arbeitsgruppen und Kommissionen und weiteren Organen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung und Spesenersatz.
- 2 Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- 3 Die Entschädigungen aller Organe und Kommissionen werden in der Rechnung getrennt ausgewiesen.
- 4 Der Vorstand legt das Entschädigungsreglement fest. Den Mitgliedern ist Einsicht in dieses Reglement zu gewähren.

VI. Organisation

Art. 25 Organe

- 1 Die Organe der Genossenschaft und ihrer Siedlungen sind:
 - a) Die Generalversammlung
 - b) Der Vorstand
 - c) Der Siedlungsrat
 - d) Die Hausgemeinschaft
 - e) Die Revisionsstelle
 - f) Die Geschäftsprüfungskommission

A. Generalversammlung

Art. 26 Befugnisse

- 1 Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft. Jedes Mitglied ist zur Teilnahme berechtigt.
- 2 In die Kompetenz der Generalversammlung fallen:
 - a) die Festsetzung und Abänderung der Statuten,
 - b) die Wahl und Abberufung des Vorstands, des/der Präsidenten/in, der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission,
 - c) die Genehmigung des Jahresberichts des Vorstands,
 - d) die Abnahme der Jahresrechnung und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes,
 - e) die Entlastung der Mitglieder des Vorstands.
 - f) Die Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstands.
 - g) Die Genehmigung des Finanzreglements und dessen Änderung,
 - h) Die Beschlussfassung über die Veräusserung von Grundstücken, Häusern und Wohnungen,
 - i) Die Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen sowie Abschluss von Baurechtsverträgen, welche die Kompetenz des Vorstands gemäss Finanzreglement übersteigen,
 - j) Die Beschlussfassung über die Projektierung von Neubau-, Ersatzneubau- und umfassenden Sanierungsvorhaben, welche die Kompetenz des Vorstands übersteigen,
 - k) Die Beschlussfassung über die Kostenvoranschläge und die Freigabe der Ausführung von Neubau-, Ersatzneubau- und umfassenden Sanierungsprojekten, welche die Kompetenz des Vorstands übersteigen,
 - l) Die Abnahme der Bauabrechnungen von Neubau-, Ersatzneubau- und umfassenden Sanierungsprojekten, welche die Kompetenz des Vorstands übersteigen,
 - m) Die Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die der Generalversammlung vom Vorstand unterbreitet werden,
 - n) Die Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern oder des Siedlungsrats traktandierete Geschäfte, soweit diese in die Kompetenz der Generalversammlung fallen. Solche Anträge müssen spätestens 40 Tage vor der ordentlichen oder ausserordentlichen Generalversammlung an den Vorstand eingereicht werden,
 - o) Die Beschlussfassung über die Auflösung, Fusion, Spaltung oder Liquidation der Genossenschaft.

- 3 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 27 Einberufung und Leitung

- 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt. Sie wird vom Vorstand mindestens 10 Tage vor der Versammlung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände schriftlich einberufen. Mindestens 10 Tage vor der Versammlung werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle auf der Geschäftsstelle aufgelegt und auf der Website publiziert. Auf Verlangen sind sie den Mitgliedern zuzustellen.
- 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss des Vorstands, auf Antrag des Siedlungsrats, auf Antrag der Revisionsstelle oder auf Verlangen eines zehnten Teils aller Mitglieder der Genossenschaft innert 3 Monaten einberufen. Die Einberufung erfolgt analog zur ordentlichen Generalversammlung.
- 3 Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der genaue Wortlaut der vorgeschlagenen Änderung bekannt zu geben.
- 4 Die Generalversammlung wird durch den/die Präsidenten/Präsidentin oder ein Mitglied des Vorstands geleitet. Tritt der Vorstand in den Ausstand, bestimmt die Versammlung den Tagesvorsitz.

Art. 28 Beschlüsse, Stimmrecht, Wahlen

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2 Jedes Mitglied der Generalversammlung hat eine Stimme. Ein Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.
- 3 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmen die geheime Durchführung verlangt.
- 4 Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid.
- 5 Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 6 Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstands und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschlussbeschlüsse haben die Mitglieder des Vorstands kein Stimmrecht.
- 7 Für die Auflösung der Genossenschaft, die Fusion und die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.
- 8 Die Art. 889 OR und Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten.

- 9 Über die Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.

B. Vorstand

Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

- 1 Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern der Genossenschaft, wovon maximal zwei Personen dem Siedlungsrat angehören können.
- 2 Der/die PräsidentIn wird durch die Generalversammlung bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst und regelt die Stellvertretungen. Er ernennt ein/e Protokollführer/in, welche/r nicht dem Vorstand anzugehören braucht.
- 3 Ein Vorstandsmitglied darf nicht in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Vorstandsmitglieder können jedoch im Mandatsverhältnis Aufgaben übernehmen. Die Aufgaben werden in einem Pflichtenheft festgehalten, die Entschädigung ist im Entschädigungsreglement festgelegt.
- 4 Die Mitglieder des Vorstands werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 5 Die Abordnung von VertreterInnen von Körperschaften des öffentlichen Rechts gemäss Art. 926 OR wird situativ geklärt.

Art. 30 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 einem anderen Organ und insbesondere nicht der Generalversammlung vorbehalten sind.
- 2 Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.
- 3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- 4 Er legt die Organisation des Vorstands fest und erlässt die entsprechenden Reglemente für die Verwaltung (Vermietungsreglement, Reglement Mietzinsgestaltung, Reglement Vorsorgegelder, Entschädigungsreglement, Organisations- und Kompetenzreglement).
- 5 Der Vorstand hat folgende unübertragbare Aufgaben:
 - a) Festlegen der Unternehmensziele
 - b) Förderung der Genossenschaftsidee
 - c) Bestimmen der Führungsinstrumente
 - d) Festlegen der Finanzpolitik
 - e) Ausgestalten des Rechnungswesens
 - f) Festlegen des Budgets
 - g) Festlegen der Mietzinsstrategien

- h) Beschlussfassung über die Entnahme von Mitteln aus dem Solidaritätsfonds
 - i) Kauf von Siedlungen, Häusern und Grundstücken, Abschluss von Baurechtsverträgen und Führen von Verkaufsverhandlungen im Rahmen seiner Kompetenzen gemäss Finanzreglement
 - j) Planung und Projektierung von Neubau- und Sanierungsprojekten im Rahmen seiner Kompetenzen gemäss Finanzreglement
 - k) Vorbereiten der Generalversammlung
 - l) Ernennung und Abberufung der Geschäftsführung sowie deren Aufsicht.
 - m) Festlegen der Lohnpolitik
 - n) Beschluss über Traktanden und Anträge des Siedlungsrats. Diese müssen an der auf die Antragstellung folgenden Sitzung behandelt werden
- 6 Die Mitglieder des Vorstands unterstehen dem Amts- und Geschäftsgeheimnis.

Art. 31 Kompetenzdelegation

- 1 Der Vorstand ernennt eine Geschäftsführung, welcher die Leitung der Geschäftsstelle und deren Angestellten obliegt. Diese verwaltet die Liegenschaften der Gewo Züri Ost und führt die damit verbundenen Geschäfte. Der Vorstand legt deren Organisations- und Kompetenzreglement fest.
- 2 Der Vorstand kann weitere Aufgaben an eines oder mehrere seiner Mitglieder oder an Externe delegieren und im Rahmen des Entschädigungsreglements honorieren.
- 3 Der Vorstand kann ständige oder Ad-hoc-Kommissionen und Arbeitsgruppen einsetzen und in diesem Rahmen Aufgaben an eine oder mehrere Personen übertragen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen. Sie werden im Rahmen des Entschädigungsreglements honoriert
- 4 Der Vorstand ist befugt, Beauftragten oder Angestellten der Genossenschaft die Prokura zu erteilen.

Art. 32 Sitzungen und Beschlussfähigkeit

- 1 Vorstandssitzungen finden in der Regel monatlich oder so oft es die Geschäfte erfordern statt. Sie werden von dem/der Präsident/in einberufen oder wenn mindestens zwei Vorstandsmitglieder eine Sitzung verlangen.
- 2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig und beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3 Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.
- 4 Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen, welches vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist.



- 5 Für die Beratung und Behandlung von genossenschaftlichen sowie siedlungsrelevanten Themen werden 2 bis 4 Vorstandssitzungen pro Jahr mit einem Beirat des Siedlungsrates durchgeführt.

C. Siedlungsrat

Art. 33 Zweck

- 1 Der Siedlungsrat ist die Vertretung der Bewohnerinnen und Bewohner von Gewo Liegenschaften. Er besteht aus Delegierten der Siedlungen/Häuser.
- 2 Er ist Interessenorganisation der Bewohnerinnen und Bewohner von Gewo Liegenschaften sowie Anlaufstelle für siedlungsübergreifende Anliegen und Probleme. Er dient dem Vorstand und der Geschäftsstelle als Diskussionspartner, Ideengeber und Vernehmlassungsorgan, vor allem für strategische, siedlungspolitische Geschäfte, aber auch für alltagspolitische Fragen in der Praxis der Geschäftsstelle / Immobilienbewirtschaftung.

Art. 34 Zusammensetzung und Organisation

- 1 Bis 18 Wohneinheiten pro Siedlung/Haus kann eine Person und ab 19 Wohneinheiten können zwei Personen delegiert werden. Sie werden von den jeweiligen Hausgemeinschaften gewählt.
- 2 Der Siedlungsrat konstituiert sich selbst und wählt aus seinen Reihen eine Präsidentin oder einen Präsidenten sowie eine Protokollführerin oder einen Protokollführer.
- 3 Die Mitglieder des Siedlungsrates werden gemäss Entschädigungsreglement honoriert.
- 4 Mitglieder des Siedlungsrates dürfen nicht in dauernder und wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Gewo stehen.

Art. 35 Rechte und Pflichten

- 1 Der Siedlungsrat verfügt über ein Antragsrecht an den Vorstand und die Generalversammlung und kann ausserordentliche Generalversammlungen einberufen.
- 2 Das Präsidium des Siedlungsrats wird über wichtige Entscheide des Vorstandes in Kenntnis gesetzt.
- 3 Zur Erfüllung seines Zwecks trifft sich der Siedlungsrat zu regelmässigen Sitzungen. Diese werden durch die Präsidentin beziehungsweise den Präsidenten einberufen oder von mindestens fünf Mitgliedern beantragt.

Vertreter der Geschäftsstelle sowie des Vorstandes nehmen mit beratender Stimme teil.

An den Sitzungen können auch weitere Bewohnerinnen und Bewohner von Gewo Liegenschaften als Gäste dabei sein.

Über die Sitzungen wird ein Protokoll erstellt.

- 4 Der Siedlungsrat organisiert Tagungen, Besichtigungen oder Weiterbildungen. Diese können je nach Thema nur für Mitglieder zugänglich sein oder aber geöffnet werden.

Über die jeweiligen Aktivitäten wird schriftlich Bericht erstattet.

- 5 Der Siedlungsrat erstellt zuhänden des Gewo Geschäftsbericht einen Jahresbericht.
- 6 Die Mitglieder des Siedlungsrats unterstehen dem Amts- und Geschäftsgeheimnis.
- 7 Der Siedlungsrat delegiert 2 Personen als Beirat für die Vorstandssitzungen gemäss Art. 32 Abs. 5. Der Beirat hat beratenden Einsitz in diese Vorstandssitzung und stellt den Informations- und Kommunikationsfluss zwischen Siedlungsrat und Vorstand sicher.

D. Die Hausgemeinschaft

Art. 36 Aufgaben, Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft

- 1 Die Bewohnenden der einzelnen Siedlungen, Häuser und Gewerbeliegenschaften können sich als Hausgemeinschaft organisieren. Das Statut der Hausgemeinschaft wird vom Vorstand genehmigt. Als Rahmen gelten die Statuten und Reglemente der Genossenschaft.
- 2 Die Hausgemeinschaft organisiert sich als einfache Gesellschaft. Hausgemeinschaften, die derzeit als Verein konstituiert sind, können ihre Form beibehalten.
- 3 Bewohnende der Siedlung sind zwingend Mitglied der Hausgemeinschaft. Sie müssen deren Statut und Reglemente einhalten und sich nach Möglichkeiten an der Gemeinschaft beteiligen. Sie sind verpflichtet, den entsprechenden finanziellen Beitrag zu leisten; dieser kann im Rahmen der Mietzinszahlungen von der Verwaltung erhoben werden.
- 4 Die Hausgemeinschaften delegieren eine Person bis 18 Wohneinheiten oder zwei Personen ab 19 Wohneinheiten in den Siedlungsrat.
- 5 Die Hausgemeinschaften ernennen Kontaktpersonen gegenüber Vorstand und Geschäftsstelle.
- 6 Die Vermietung von Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Vorstand und Hausgemeinschaft. Details und Kriterien zur Vergabe sind im Vermietungsreglement festgehalten.
- 7 Den Hausgemeinschaften wird ein finanzieller Beitrag gemäss Entschädigungsreglement ausgerichtet.
- 8 Der Siedlungsrat genehmigt die Reglemente «Hausgemeinschaften» und «Solidaritätsfonds». Stimmt er der Fassung des Vorstands nicht zu, wird das betreffende Reglement der Generalversammlung zum Entscheid vorgelegt.

E. Die Revisionsstelle

Art. 37 Revisionsstelle

- 1 Die Generalversammlung wählt jährlich eine Revisionsstelle, welche gemäss Art. 727 OR anerkannt ist.
- 2 Ihre Aufgaben und Verantwortungen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

F. Die Geschäftsprüfungskommission

Art. 38 Geschäftsprüfungskommission

- 1 Die Generalversammlung kann eine Geschäftsprüfungskommission einsetzen.
- 2 Sie besteht aus ein bis drei Mitgliedern der Genossenschaft, die auf die Dauer von drei Jahren gewählt werden. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.
- 3 Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission müssen unabhängig sein. Insbesondere unvereinbar mit dem Amt sind die Mitgliedschaft in einem anderen Organ der Genossenschaft, ein arbeitsvertragliches oder auftragsrechtliches Verhältnis mit der Genossenschaft sowie eine enge Beziehung zu Personen, welche die obengenannte Unabhängigkeit nicht erfüllen.
- 4 Die Geschäftsprüfungskommission kontrolliert die Einhaltung der Beschlüsse der Generalversammlung sowie der Reglemente und Kompetenzordnungen. Sie kann zu Anträgen an die Generalversammlung, zu Strategien und Geschäftspolitik des Vorstandes Stellung nehmen.
- 5 Es ist ihr Einsicht in die gesamte Geschäftsführung zu gewähren.
- 6 Sie erstellt zuhanden des Geschäftsberichtes einen Bericht. Mindestens ein Mitglied nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.
- 7 Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission unterstehen dem Amts- und Geschäftsgeheimnis.
- 8 Die Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission werden gemäss Entschädigungsreglement entschädigt.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 39 Liquidation

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.
- 2 Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen.
- 3 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Genossenschaft damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt.

Art. 40 Liquidationsüberschuss

- 1 Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlungen sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird vollumfänglich der Stiftung

Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz übereignet.

- 2 Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 41 Fusion oder Spaltung

- 1 Eine Fusion kommt zu Stande mit Genehmigung des Fusionsvertrags durch die Generalversammlung.
- 2 Der Vorbereitung einer Fusion und der Abschluss eines Fusionsvertrags sind Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.
- 3 Die Genehmigung der Fusion erfordert die Zweidrittelmehrheit der an der Generalversammlung abgegebenen Stimmen.
- 4 Für Spaltungen gelten die gleichen Bestimmungen wie für Fusionen.

Art. 42 Mitteilungen und Publikationsorgan

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

Art. 43 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

- 1 Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für Wohnungswesen zur Stellungnahme vorzulegen.

Art. 44 Schluss- und Übergangsbestimmungen zu Art. 14, 15 und 18

- 1 Für die vor dem 1. Juni 2016 bestehenden Mietverhältnisse gilt die Wahrung des Besitzstandes. Bei einer wesentlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse der betreffenden Genossenschafter/innen bleiben Anpassungen vorbehalten.
- 2 In Härtefällen kann die Einzahlungsverpflichtung ganz oder teilweise aufgeschoben werden.
- 3 Bei neuen Mietverhältnissen sind grundsätzlich die errechneten Anteilkapitalien einzulegen.
- 4 Bei besonderen Verhältnissen kann der Vorstand je Siedlung abweichende Anteilkapitalquoten festlegen, namentlich um den Erfordernissen des Marktes Rechnung zu tragen.
- 5 Der Vorstand setzt die Neuregelungen in Art. 14, 15 und 18 dieser Statuten bis Ende 2018 um.

Uster, 11. September 2020

Wohnbaugenossenschaft Gewo Züri Ost


Peter Hegelbach
Präsident


Ariel Müller
Geschäftsführer