



Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur

## **STATUTEN**

3. September 2007

Revision: Ergänzung von Art. 31 durch Absatz 4

Winterthur, 1. Januar 2016

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Firma und Sitz

|        |       |   |
|--------|-------|---|
| Art. 1 | Firma | 1 |
| Art. 2 | Sitz  | 1 |

### 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

|        |   |   |
|--------|---|---|
| Art. 3 | Zweck und Mittel  | 1 |
| Art. 4 | Grundsätze zur Vermietung                               | 2 |
| Art. 5 | Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude             | 2 |
| Art. 6 | Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen | 3 |

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

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| Art. 7  | Erwerb und Mitgliedschaft                               | 3   |
| Art. 8  | Erlöschen der Mitgliedschaft                            | 3   |
| Art. 9  | Austritt  | 3   |
| Art. 10 | Tod   | 4   |
| Art. 11 | Ausschluss  | 4,5 |
| Art. 12 | Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung                    | 5   |
| Art. 13 | Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen | 5   |
| Art. 14 | Persönliche Pflichten der Mitglieder                    | 5   |

### 4. Finanzielle Bestimmungen

|         |   |     |
|---------|---|-----|
| Art. 15 | Genossenschaftsanteile                  | 6   |
| Art. 16 | Finanzierung der Genossenschaftsanteile | 6   |
| Art. 17 | Verzinsung der Genossenschaftsanteile   | 6   |
| Art. 18 | Freiwillige Anteilscheine               | 6   |
| Art. 19 | Rückzahlung der Genossenschaftsanteile  | 6,7 |
| Art. 20 | Haftung                                 | 7   |
| Art. 21 | Jahresrechnung und Geschäftsjahr        | 7   |
| Art. 22 | Reservefonds                            | 8   |
| Art. 23 | Weitere Fonds                           | 8   |
| Art. 24 | Entschädigung der Organe                | 8   |

## 5. Organisation

|         |                         |       |
|---------|-------------------------|-------|
| Art. 25 | Überblick               | 9     |
| Art. 26 | Befugnisse              | 9,10  |
| Art. 27 | Einberufung und Leitung | 10    |
| Art. 28 | Stimmrecht              | 10    |
| Art. 29 | Beschlüsse und Wahlen   | 10,11 |
| Art. 30 | Wahl und Wählbarkeit    | 11    |
| Art. 31 | Aufgaben                | 11    |
| Art. 32 | Kompetenzdelegation     | 11,12 |
| Art. 33 | Vorstandssitzungen      | 12    |
| Art. 34 | Revisionsstelle         | 12    |
| Art. 35 | Aufgaben                | 12,13 |

## 6. Schlussbestimmungen

|         |                                    |    |
|---------|------------------------------------|----|
| Art. 36 | Liquidation                        | 13 |
| Art. 37 | Liquidationsüberschuss             | 13 |
| Art. 38 | Fusion                             | 13 |
| Art. 39 | Mitteilungen und Publikationsorgan | 14 |
| Art. 40 | Statutenänderungen                 | 14 |

## 1. Firma und Sitz

### **Art. 1 Firma**

---

FIRMA Unter der Firma „Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur“ besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

### **Art. 2 Sitz**

---

SITZ Sitz der Genossenschaft ist Winterthur.

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### **Art. 3 Zweck und Mittel**

---

ZWECK <sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise, insbesondere aber für Familien, anzubieten. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

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

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- g) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

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

BETEILIGUNGEN UND MITGLIEDSCHAFT <sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

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

#### **Art. 4 Grundsätze zur Vermietung**

---

VERMIETUNGSREGLEMENT

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

MITGLIEDSCHAFT  
KÜNDIGUNGSSCHUTZ

<sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.

MIETZINS

<sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

RESIDENZPFLICHT

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

UNTERVERMIETUNG

<sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Einzelheiten kann der Vorstand im Vermietungsreglement regeln.

UNTERBELEGUNG

<sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

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

---

AUSRICHTUNG  
UNTERHALT

<sup>1</sup> Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der technischen Möglichkeiten und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude. Dazu gehört auch die regelmässige Prüfung von Massnahmen zur Wohnwertsteigerung der Liegenschaften und ihrer Umgebung.

UMBAUTEN  
ERSATZNEUBAUTEN

<sup>2</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten kündigt der Vorstand solche Vorhaben im Voraus an. Umbauten 1 Jahr, Erneuerungsbauten 2 Jahre. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter/innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

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

---

VERKAUFSVERBOT

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

AUSNAHMEN

<sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung mit Zweidrittelmehrheit über einen Verkauf und dessen Modalitäten.

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

### **Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft**

---

VORAUSSETZUNGEN

<sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche, handlungsfähige Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil, Fr. 1000.-) . Pro Mietobjekt können maximal zwei Personen (Lebenspartner) Mitglied werden.

<sup>2</sup> Die Zahl der Mitglieder, die nicht gleichzeitig über ein Mietobjekt der Genossenschaft verfügen, darf 20% der Mietobjekte der Genossenschaft nicht übersteigen.

BEITRITTSGESUCH  
VORSTANDSBESCHLUSS

<sup>3</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieterineter/in einer Genossenschaftswohnung ist.

BEGINN

<sup>4</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

<sup>5</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

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

---

GRÜNDE

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.

RÜCKZAHLUNG  
ANTEILSCHEINE

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 19 der Statuten.

### **Art. 9 Austritt**

---

KÜNDIGUNG DES  
MIETVERTRAGS

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

KÜNDIGUNGSFRIST  
ZEITPUNKT

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf den nächstmöglichen Termin. 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.

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

EHEPARTNER  
LEBENSPARTNER

## **Art. 10 Tod**

---

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, Lebenspartner/in bzw. eingetragene Partner/in die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Der/die Lebenspartner/in muss nachweisen, dass er/sie Erbe des/der Verstorbenen ist.

ANDERE PERSONEN

<sup>2</sup> Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können innert drei Monaten nach Ableben einen schriftlichen Antrag stellen und mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

## **Art. 11 Ausschluss**

---

GRÜNDE

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

- 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) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist.
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

MAHNUNG

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

MITTEILUNG, BERUFUNG  
AUSSCHLUSS DER  
AUFSCHIEBENDEN WIRKUNG

<sup>3</sup> Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit der Berufung an die Generalversammlung zu eröffnen. Dem/der Ausgeschlossenen steht während 30 Tagen nach Empfang der Mitteilung das Recht der Berufung an die Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen.

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

<sup>5</sup> Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen .

#### **Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung**

---

EHESCHUTZ  
EHETRENNUNG

<sup>1</sup> Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem/der Ehepartner/in oder eingetragenen Partner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner/in bzw. eingetragenen Partner/ in übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 15 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der Genossenschaft ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

EHESCHIEDUNG

<sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in resp. eingetragene 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 wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

VERMÖGENSRECHTLICHE  
FOLGEN

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

#### **Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen**

---

VERPFÄNDUNG  
BELASTUNG

<sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftanteilen sowie deren Übertragung an Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, ist ausgeschlossen.

ÜBERTRAGUNG

<sup>2</sup> Die Übertragung von Genossenschaftsanteilen ist nur von Mitglied zu Mitglied zulässig und benötigt die Zustimmung des Vorstandes. Erforderlich sind ein schriftlicher Abtretungsvertrag sowie eine Mitteilung an den Vorstand.

#### **Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder**

---

TREUEPFLICHT

Die Mitglieder sind verpflichtet:

a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren.

BEFOLGUNGSPFLICHT

b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben und sämtliche Reglemente einzuhalten.

TEILNAHMEPFLICHT

c) Nach Kräften an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.



## 4. Finanzielle Bestimmungen

### Genossenschaftskapital

#### **Art. 15 Genossenschaftsanteile**

GENOSSENSCHAFTSANTEILE

<sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je Fr. 1000.- und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

WOHNUNGSANTEILE

<sup>2</sup> Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, und pro Zimmer maximal Fr. 2000.- beträgt.

BEWEISURKUNDE

<sup>3</sup> Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunde.

#### **Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile**

DRITTE

Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

#### **Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile**

GRUNDSATZ

Die Genossenschaftsanteile, Mitglied- und Wohnanteil, sind unverzinslich.

#### **Art.18 Freiwillige Anteilscheine**

ANTEILSCHEINE

Die Genossenschaft stellt freiwillige Anteilscheine aus, diese werden verzinst. Zinssatz : ½% unter dem variablen Hypothekarzinssatz der ZKB.

Stichtag: 31. Dezember des laufenden Geschäftsjahres.

Der Zinssatz darf den für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe (6%) nicht überschreiten.

Freiwillige Anteilscheine können schriftlich, unter der Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten, per 30. Juni und 31. Dezember gekündigt werden.

In Ausnahmefällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Anteilscheine ausserhalb der offiziellen Kündigungsfrist ausbezahlt werden.

#### **Art. 19 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

GRUNDSATZ

<sup>1</sup> Das ausscheidende Mitglied bzw. dessen Erben haben keine Ansprüche auf das Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihm einbezahlten Genossenschaftsanteile.

AUSNAHMEN

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden.

BETRAG

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

Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 10 % in Abzug gebracht werden.

FÄLLIGKEIT <sup>4</sup> Die Auszahlung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Generalversammlung.  
Die Genossenschaft bleibt indessen berechtigt, die Rückzahlung bis auf drei Jahre hinauszuschieben, sofern ihr durch diese Zahlung ein erheblicher Schaden erwachsen oder ihr Fortbestand gefährdet würde.

VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG <sup>5</sup> In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

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

## Haftung

### Art. 20 Haftung

KEINE PERSÖNLICHE  
HAFTUNG UND  
NACHSCHUSSPFLICHT

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

## Rechnungswesen

### Art. 21 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

GRUNDSATZ <sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a - 663b sowie 663h - 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

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

a) Die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.

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

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

## **Art. 22    Reservefonds**

---

|                  |   |
|------------------|---|
| GRUNDSATZ        | <sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds . |
| HÖHE DER EINLAGE | <sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.   |
| BEANSPRUCHUNG    | <sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.                   |

## **Art. 23    Weitere Fonds**

---

|                  |   |
|------------------|---|
|                  | <sup>1</sup> Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:   |
| ERNEUERUNGSFONDS | a) Ein Erneuerungsfonds, dem nach Möglichkeit, jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zugewiesen werden soll.   |
| MIETERHILFSFONDS | b) Ein Mieterhilfsfonds, zum Ausgleich der Mietzinsen und weiteren Hilfeleistungen in sozialen Härtefällen. Der Fonds wird gespeist durch Schenkungen, freiwillige Zuweisungen und gemäss GV Beschluss aus dem Überschuss der Jahresrechnung. |
| VERWENDUNG       | <sup>2</sup> Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.   |
| WEITERE FONDS    | <sup>3</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.   |

## **Art. 24    Entschädigung der Organe**

---

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| GRUNDSÄTZE                    | <sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird. |
| ENTSCHÄDIGUNG REVISIONSSTELLE | <sup>2</sup> Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.  |
| ENTSCHÄDIGUNG KOMMISSION      | <sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung.  |
| AUSSCHLUSS VON TANTIEMEN      | <sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.   |
| GETRENNTE AUSWEISUNG          | <sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle, und weiteren Organen, sind getrennt in der Rechnung auszuweisen.   |
| AUSLAGENERSATZ                | <sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.  |

## 5. Organisation

### Organe

#### **Art. 25 Überblick**

---

ÜBERBLICK

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) Die Generalversammlung
- b) Der Vorstand
- c) Die Revisionsstelle

### Generalversammlung

#### **Art. 26 Befugnisse**

---

BEFUGNISSE

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

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle.
- c) Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken und Häusern.
- h) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken, Häusern oder Baurechten, soweit diese einen Betrag von mehr als Fr. 1'000'000.- betragen.
- i) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten.
- j) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen (Art. 26 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

ANTRÄGE AUF  
TRAKTANDIERUNG

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. <sup>k)</sup> müssen spätestens 60 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils 3 Monate im Voraus bekannt zu geben.

<sup>3</sup> 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**

ORDENTLICHE  
GENERALVERSAMMLUNG

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

AUSSERORDENTLICHE  
GENERALVERSAMMLUNG

<sup>2</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.

EINBERUFUNG

<sup>3</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 Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

LEITUNG

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.

#### **Art. 28 Stimmrecht**

GRUNDSATZ

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.

VERTRETUNG

<sup>2</sup> Es kann sich durch einen im gleichen Haushalt wohnenden handlungsfähigen Familienangehörigen oder Konkubinatspartner, oder durch ein anderes Mitglied mit schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten.

AUSSTAND

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

#### **Art. 29 Beschlüsse und Wahlen**

BESCHLUSSFÄHIGKEIT

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

GEHEIME  
DURCHFÜHRUNG

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

|                     |   |
|---------------------|---|
| BESCHLUSSFASSUNG    | <sup>3</sup> Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.                |
| QUALIFIZIERTES MEHR | <sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig.<br><br><sup>5</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d FusG bleiben vorbehalten. |
| PROTOKOLL           | <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.   |

## Vorstand

### **Art. 30 Wahl und Wählbarkeit**

|             |  |
|-------------|--|
| GRUNDSATZ   | <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus drei bis fünf Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschafter/innen bestehen. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. |
| WÄHLBARKEIT | <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.  |
| AMTSDAUER   | <sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.  |

### **Art. 31 Aufgaben**

|                        |   |
|------------------------|---|
| KOMPETENZVERMUTUNG     | <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.   |
| GESCHÄFTSBERICHT       | <sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 21) 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.  |
| ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG | <sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.<br><br><sup>4</sup> Der Vorstand hat die Verantwortung und Pflicht, dass durch die zu treffenden Entscheide und Handlungen, die finanzielle und existenzielle Selbständigkeit der Allgemeinen Baugenossenschaft Winterthur bewahrt wird. |

### **Art. 32 Kompetenzdelegation**

|           |   |
|-----------|---|
| GRUNDSATZ | <sup>1</sup> Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Fachpersonen zu übertragen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen |
|-----------|---|

(Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

ORGANISATIONS-  
REGLEMENT

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

### **Art. 33 Vorstandssitzungen**

---

EINBERUFUNG

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

BESCHLUSSFASSUNG

<sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid. Beschlüsse über den Kauf von Land oder bestehenden Bauten bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

ZIRKULATIONSBESCHLUSS

<sup>3</sup> 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.

PROTOKOLL

<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.

## **Revisionsstelle**

### **Art. 34 Wahl und Konstituierung**

---

MITGLIEDER

<sup>1</sup> Die Revisionsstelle besteht aus einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.

WÄHLBARKEIT

<sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

AMTSDAUER

<sup>3</sup> Die Revisionsstelle wird von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

### **Art. 35 Aufgaben**

---

PRÜFUNG

<sup>1</sup> Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

PRÜFUNGSBERICHT

<sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| EINSICHTSRECHT                  | <sup>3</sup> Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.  |
| MELDEPFLICHT                    | <sup>4</sup> Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit dem Vorstand mitzuteilen.   |
| PFLICHT ZUR<br>VERSCHWIEGENHEIT | <sup>5</sup> Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben. |

## 6. Schlussbestimmungen

### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

#### **Art. 36 Liquidation**

|              |  |
|--------------|--|
| BESCHLUSS    | <sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen.                             |
| DURCHFÜHRUNG | <sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren/innen beauftragt. |

#### **Art. 37 Liquidationsüberschuss**

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| LIQUIDATIONS-<br>ÜBERSCHUSS | Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird je zur Hälfte der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW sowie einer Wohnbaugenossenschaft mit Sitz in Winterthur übereignet. |
|-----------------------------|---|

#### **Art. 38 Fusion**

|              |   |
|--------------|---|
| BESCHLUSS    | <sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.     |
| DURCHFÜHRUNG | <sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes . Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. |



## Bekanntmachungen

### **Art. 39 Mitteilungen und Publikationsorgan**

---

INTERNE MITTEILUNGEN

<sup>1</sup> 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.

PUBLIKATIONEN

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

### **Art. 40 Statutenänderungen**

---

Diese Statuten sind an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 3. September 2007 angenommen worden und treten sofort in Kraft. Sie ersetzen diejenigen vom 10. März 1977.

An der 93. Ordentlichen Generalversammlung vom 17. April 2015 wurde auf Antrag von Genossenschafter Herr Erich Brüngger, Art. 31 „Aufgaben“ durch den Absatz 4 erweitert. Dieser Absatz wurde von 52 Stimmberechtigten mit 40 Ja gegen 5 Nein und 7 Enthaltungen angenommen.

Allgemeine Baugenossenschaft Winterthur

Antonio Peditto  
Präsident

Arlette Koch  
Aktuarin





