

Statuten

Fassung von 1982 mit Teilrevisionen 20.8.1996, 23.6.1997, 28.5.2008, 27.5.2009, 31.8.2010, 24.5.2011, 18.6.2013, 12.6.2018.

Teilrevision 2018

inkl. Kommentierung

Fassung vom 18. Juni 2018

Vorprüfung der vorliegenden Bestimmungen

- Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) – keine Beanstandungen, Schreiben vom 23. Februar 2018.
 - Finanzdepartement Stadt Zürich, Büro für Wohnbauförderung – Anpassungswünsche aufgrund städtischer Vorgaben), Mail vom 14. März 2018, Thomas Gross.
 - Handelsregisteramt Kanton Zürich – keine Beanstandungen, Schreiben vom
- Je nach weiteren Anpassungen ist eine Wiederholung der Vorprüfung erforderlich.

Formales

- Nachfolgend wird unter dem Begriff WOGENO die Gesamtheit der Leitungsorgane der Genossenschaft (Vorstand, Geschäftsleitung, Kommissionen sowie Geschäftsstelle) zusammengefasst. Deren Arbeitsteilung ergibt sich aus dem Organisationshandbuch sowie den Reglementen.
- Nummerierung der Haupttitel um die Systematik der Statuten besser ersichtlich zu machen.
- Alphanumerische Nummerierung der Unterpunkte, Gliederung langer Textabschnitte in mehrere Absätze zwecks Verbesserung der Leserlichkeit.
- Die an der GV vom 12. Juni 2018 beschlossene Anpassung der Quorumsbestimmungen nach Art. 6.1 und 6.3 ist im vorliegenden Vernehmlassungsentwurf bereits berücksichtigt. Die Anfechtungsfrist von 60 Tagen gemäss Art. 891 Abs. 1 und OR läuft am 13. August 2018 ab.

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
	Name, Zweck, Grundsätze	1. Name, Zweck, Grundsätze	
Name, Sitz	1.1 Unter dem Namen Genossenschaft WOGENO Zürich besteht mit Sitz in Zürich eine Genossenschaft.	1.1 Keine Änderungen	
Zweck	1.2 Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum zu verschaffen, diesen zu unterhalten und dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen.	1.2 Keine Änderungen	
Allgemeine Grundsätze	1.3 Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in Hausgemeinschaften. Gegenüber der Genossenschaft tritt die Hausgemeinschaft als Mieterin auf. Sie verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung.	1.3 Mitglieder in Liegenschaften der Genossenschaft organisieren sich in Hausvereinen . Der Hausverein verwaltet das Mietobjekt in weitgehender Selbstverwaltung. Die WOGENO ist Eigentümerin und Vermieterin der einzelnen Mietobjekte.	Vgl. auch Ziff 1.7 Zusammenarbeitsvertrag.
	1.4 Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Der Verkauf einer Liegenschaft oder Teilen davon ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von drei Vierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke oder Kleingewerbe bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäß auch für die Einräumung des Baurechtes an überbauten Grundstücken.	1.4 Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Der Verkauf einer Liegenschaft oder Teilen davon ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von drei Vierteln beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke oder Kleingewerbe bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäß auch für die Einräumung des Baurechtes an überbauten Grundstücken. Vorbehalten sind die besonderen Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Bau-rechtsverträgen mit der Stadt Zürich.	Abschnittsgliederung für eine bessere Lesbarkeit. Ergänzung aufgrund der städtischen Vorgabe.
	1.5 Jedes Mitglied hat gemäss freier Raumkapazität Anspruch auf angemessenen Wohn- oder Gewerberaum. Die Mindestbelegung einer Wohnung wird nach Übernahme der Liegenschaft durch den WOGENO-Vorstand geregelt. Über Ausnahmen, z. B. Arbeitsplätze, Gemeinschaftsräume, besondere Wohnformen entscheidet der Hausverein in Absprache mit dem Vorstand. Ohne Einigung ist die Geschäftsprüfungskommission die Entscheidungsinstanz. Wird Wohnraum unterbelegt und wird die schriftliche Aufforderung der Hausgemeinschaft resp. des WOGENO-Vorstandes in eine angemessene Wohnung umzuziehen oder neue Mitglieder aufzunehmen, innert 2 Jahren nicht befolgt, hat die Vermieterin die Kündigung auszusprechen. Besteht diese Unterbelegung länger als 2 Jahre, kann der Vorstand die Genossen-	1.5 Keine Änderungen	

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
	schaftsmitgliedschaft aufheben.		
Kostenmiete	<p>1.6 Die Hausmietzinse werden nach den Selbstkosten berechnet und von der Hausgemeinschaft als Ganzes entrichtet (siehe Art. 5.6 und 5.7.). Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.</p>	<p>1.6 Die Mietzinse der von der öffentlichen Hand geförderten Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinns sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen insbesondere gedeckt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals; b. allfällige Baurechtszinsen; c. branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds; d. der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung; e. die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien sowie; f. die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung. 	<p>Der Grossteil der WOGENO-Liegenschaften befindet sich zwar auf dem Gebiet der Stadt Zürich, dementsprechend kommt hier das Kostenmietmodell von Kanton und Stadt Zürich zur Anwendung. Die weiter gefasste Definition bezieht sich auf die Liegenschaften ausserhalb des Stadtgebietes und steht im Einklang der Vorgaben bei der Beanspruchung von Bundesmitteln bzw. des Fonds de Roulement.</p> <p>Die interne Mietzinskontrolle wird der Geschäftsprüfungs-Kommission übertragen. (Vgl. auch Artikel 1.6. und 4.10. Statuten)</p> <p>Ganz generell besteht schweizweit eine rechtliche Unzulänglichkeit. Ausserhalb der staatlich geförderten und behördlich kontrollierten Mietverhältnisse (Art. 253b Abs. 3 OR) besteht keine rechtliche Grundlage für die Kostenmiete. Diese Rechtslücke ist zwar bekannt, unklar ist, wann diese geschlossen wird.</p>
Zusammenarbeitsvertrag	<p>1.7 Die Hausgemeinschaften können Hausverwaltungsverträge abschliessen. Die übrigen Bestimmungen zum Hausmietvertrag gelten sinngemäss. In diesem Fall tritt die WOGENO Zürich als Vermieterin auf.</p>	<p>1.7 Der Hausverein und die WOGENO regeln ihre Zusammenarbeit in einem partnerschaftlichen Vertrag und nach folgenden Prinzipien: Der Hausverein verwaltet und betreibt die Liegenschaft in grösstmöglicher Eigenverantwortung. Darunter fallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Mieterlnnenauswahl und Wohnungsvergabe; b. Instandhaltung (Unterhalt) sowie Verwaltung des Hausreparaturfonds; c. Nutzung und Pflege der gemeinschaftlichen Räume und Flächen; d. Erstellen der jährlichen Nebenkostenabrechnung; e. Pflege von Kontakten mit Nachbarn oder im Quartier. <p>Die WOGENO ist namentlich verantwortlich für:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Abschluss Mietvertrag, Mietzinsinkasso, Mahnwesen, Wohnungsbürgabe; b. Konfliktmanagement unter Bewohnern sowie mit Dritten; c. Langfristige Planung der Instandsetzung der Liegenschaften im Rahmen des Gesamtportfolios; d. Finanzierung der Liegenschaft; e. Aufnung und Bewirtschaftung des Amortisations- und Erneuerungsfonds; f. Umsetzung der baulichen Erneuerung. 	<p>Durch die Auflistung der Kompetenzbereiche beim Hausverein werden statutarisch unentziehbare Kompetenzbereiche geschaffen.</p> <p>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</p>
	Mitgliedschaft	2. Mitgliedschaft	

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
Mitglieder	<p>2.1 Mitglieder der Genossenschaft können handlungsfähige natürliche und juristische Personen werden, die nicht dem Genossenschaftszweck zuwiderlaufende Interessen vertreten. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand. Die Aufnahme gilt als vollzogen, wenn das werdende Mitglied alle seine mit dem Eintritt verbundenen Formalitäten erledigt hat und der Vorstand das Mitglied aufgenommen hat. In der Regel müssen sämtliche handlungsfähigen Bewohner und Bewohnerinnen auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden.</p>	<p>2.1 Keine Änderungen</p>	
	<p>2.2 Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.</p>	<p>2.2 Keine Änderungen</p>	
Pflichten der Genossenschaftsrinnen und Ge-nossen-schafter	<p>2.3 Die Mitglieder sind verpflichtet: – die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren – den Statuten, dem Leitbild und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.</p>	<p>2.3 Die Mitglieder sind verpflichtet: a. die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; b. den Statuten, dem Leitbild und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.</p>	<i>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</i>
Mitglieder-anteil-scheine	<p>2.4 Jedes Mitglied muss mindestens einen auf seinen Namen lautenden Mitgliederanteilschein von Fr. 3000.- zeichnen.</p>	<p>2.4 Keine Änderungen</p>	
Wohnungs-anteil-scheine / Solidari-tätsbeiträge	<p>2.5 Mitglieder, die zugleich Mieterinnen oder Mieter in einer Genossenschaftsliegenschaft sind, haben über den Mitgliederanteilschein hinaus den zur Finanzierung der Liegenschaft erforderlichen Betrag an Wohnungsanteilscheinen mit einem Nennwert von Fr. 100.-- nach Massgabe der beanspruchten Räume zu übernehmen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können vom Vorstand beschlossen werden. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Wohnungsanteilscheine können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement. Mitglieder können zu Solidaritätsbeiträgen gemäss Art. 5.8 verpflichtet werden.</p>	<p>2.5 Keine Änderungen</p>	
	<p>2.6 Die Mitgliedschaft erlischt durch: – Austritt – Ausschluss – Tod der natürlichen oder Auflösung der juristischen Person.</p>	<p>2.6 Die Mitgliedschaft erlischt durch: a. Austritt; b. Ausschluss; c. Tod der natürlichen oder Auflösung der juristischen Person.</p>	<i>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</i>
Austritt	<p>2.7 Ein Austritt muss ein Jahr im Voraus schriftlich auf das Ende des Geschäftsjahres erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auf einen früheren Zeitpunkt bewilligen. Hat die Mitgliedschaft weniger als 2 Jahre gedauert, wird vom austretenden Mitglied eine Umtreibentschädigung von maximal Fr. 200.-- verlangt. Ist das Mitglied Mieterin oder Mieter von Räumlichkeiten der Genossen-</p>	<p>2.7 Keine Änderungen</p>	

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
	schaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. War das ausscheidende Mitglied Mieterin oder Mieter in einer Genossenschaftsliegenschaft, so hat ihm die entsprechende Vermieterin unverzüglich das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen. Zum Zeitpunkt des Austritts darf kein Mietverhältnis mehr bestehen.		
	2.8 Ausscheidende Mitglieder haben kein Anrecht auf das Genossenschaftsvermögen (vorbehalten bleibt Art. 3.5 ff).	2.8 Keine Änderungen	
Ausschluss	2.9 Ein Mitglied kann vom Vorstand auf Antrag eines Hausvereins jederzeit oder von der Generalversammlung ausgeschlossen werden, wenn es trotz schriftlicher Mahnung seine statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen grob verletzt oder in schwerwiegender Weise die Genossenschaft schädigt oder gefährdet.	2.9 Keine Änderungen	
	2.10 Dem ausgeschlossenen Mitglied steht während 30 Tagen nach dem Empfang der Mitteilung das Recht auf Berufung an die nächste Generalversammlung zu. Die Berufung hat keine aufschiebende Wirkung auf die Kündigung des Mietverhältnisses, doch hat der/die Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine/ihre Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen. Die Anrufung des Richters innerhalb von 3 Monaten nach Art. 846 Abs. 3 OR bleibt in jedem Fall vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung.	2.10 Keine Änderungen	
	Finanzordnung	3. Finanzordnung	
Mittelbeschaffung	3.1 Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus: – den Genossenschaftsanteilscheinen (siehe Art. 2.4 ff) – Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung – den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder (siehe Art. 2.5) – einer eigenen Depositenkasse – Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen – allfälligen Betriebsüberschüssen – Subventionen.	3.1 Die Genossenschaft beschafft die erforderlichen Mittel aus: a. den Genossenschaftsanteilscheinen (siehe Art. 2.4 ff) b. Darlehen mit oder ohne Grundpfandverschreibung c. den Solidaritätsbeiträgen der Mitglieder (siehe Art. 2.5) d. einer eigenen Depositenkasse e. Geschenken, Legaten und zweckgebundenen Zuwendungen f. allfälligen Betriebsüberschüssen g. <u>Unterstützungsleistungen der öffentlichen Hand.</u>	Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.
Zinsen und Fonds	3.2 Aus einem allfälligen Reinertrag kann auf die Mitgliederanteilscheine ein Zins ausgerichtet werden, jedoch höchstens zu dem für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz und unter Beachtung der Grenzen von Bestimmungen der Wohnbauförderung. Es wird ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR geäufnet. Es wird ein Erneuerungsfonds gebildet, dem jährlich der steuerbefreite Maximalbetrag jeder Liegenschaft zuzuweisen ist. Der Erneuerungsfonds dient bei grösseren Renovationen der Finanzierung der nicht wertvermehrenden Investitionen. Es wird ein Solidaritätsfonds gebildet (siehe Art. 2.5 und Art. 5.8).	3.2 Aus einem allfälligen Reinertrag kann auf die Mitgliederanteilscheine ein Zins ausgerichtet werden, jedoch höchstens zu dem für die Befreiung von der eidg. Stempelabgabe zulässigen Höchstsatz und unter Beachtung der Grenzen von Bestimmungen der Wohnbauförderung. Es werden folgende Fonds geäufnet a. ein Reservefonds nach Massgabe von Art. 860 OR; b. ein Erneuerungsfonds, gemäss den Vorgaben des Wohnbauförderungsrechts. Die Einlage ist ferner auf die Erneuerungsstrategie der Genossenschaft abzustimmen; c. ein Amortisationskonto (Wertberichtigung der Liegenschaft), dem spätestens ab dem elften Jahr nach Bezug der Wohnungen zulasten der Erfolgsrechnung jährlich mindestens 1/2% des gesam-	<i>Der Erneuerungs- sowie der Amortisationsfonds dienen der Finanzierung nicht wertvermehrender Investitionen.</i> <i>Der für Baurechtsliegenschaften zu äufnende Heimfallfonds tritt an die Stelle des WOGENO-Amortisationsfonds.</i> <i>Lit. b: Gemäss § 23 WBFV und Art. 14 des städtischen Rechnungsreglements sind jährlich mind. 1% des Gebäudeversicherungswertes in den Erneue-</i>

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
		<p>ten Anlagewertes ohne Land gutzuschreiben ist;</p> <p>d. ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben;</p> <p>e. ein Solidaritätsfonds (siehe Art. 2.5 und Art. 5.8).</p>	rungsfonds einzulegen. Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.
	3.3 Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann der Vorstand Darlehen gewähren.	3.3 Um wirtschaftlich schwachen Personen die Mitgliedschaft zu erleichtern, kann die WOGENO aus dem Solidaritätsfonds Darlehen gewähren.	
Haftung	3.4 Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.	3.4 Keine Änderungen	
Rückzahlung von Genossenschaftsanteilscheinen	3.5 Aus der Genossenschaft ausscheidenden Mitgliedern beziehungsweise deren Erben werden auf Verlangen die Genossenschaftsanteilscheine zurückbezahlt. Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nominalwert. Vorbehalten bleiben die gesetzlichen Restriktionen bei aus Mitteln der beruflichen Vorsorge erworbenen Genossenschaftsanteilscheinen.	3.5 Keine Änderungen	
	3.6 Die Rückzahlung der Wohnungsanteilscheine erfolgt nach Beendigung des Mietverhältnisses, die Rückzahlung des Mitgliederanteilscheins zum Zeitpunkt des Austritts.	3.6 Keine Änderungen	
Verrechnungen von Forderungen	3.7 Forderungen der Genossenschaft oder der Hausgemeinschaft gegenüber dem ausscheidenden Mitglied können mit den Genossenschaftsanteilscheinen verrechnet werden.	3.7 Keine Änderungen	
Geschäfts-jahr	3.8 Das Geschäftsjahr fällt mit dem Kalenderjahr zusammen.	3.8 Rechnungslegung Die Jahresrechnung besteht aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Buchführung so aufgestellt, dass die Vermögens-, Finanzierungs- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die gesetzlichen Vorgaben des Obligationenrechts, der Wohnbauförderung sowie der anwendbaren Standards. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.	<i>Die verschärften gesetzlichen Vorgaben sind in den Statuten nachzuführen.</i>
	Struktur	4. Struktur	
Die Organe	4.1 Die Organe der Genossenschaft sind: – die Generalversammlung – der Vorstand – die Revisionsstelle – die Geschäftsprüfungskommission.	4.1 Die Organe der Genossenschaft sind: a. die Generalversammlung; b. der Vorstand; c. die Revisionsstelle; d. die Geschäftsprüfungskommission; e. die Solidaritätskommission.	<i>Der Solidaritätskommission sollen Entscheidungsbefugnisse übertragen und sie soll als unabhängiges Organ ausgestaltet werden.</i> <i>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</i>

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
Generalversammlung	<p>4.2 Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jedes Mitglied der Genossenschaft berechtigt. Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.</p> <p>Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:</p> <p>a) Geschäfte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung der Protokolle der Generalversammlungen - Abnahme des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz - Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle, der Geschäftsprüfungskommission sowie Entlastung des Vorstandes - Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages - Wahl des Vorstandes, der Revisionsstelle und der Geschäftsprüfungskommission - Ausschluss von Mitgliedern der Genossenschaft - Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes - Bewilligung von finanziellen Mitteln für Arbeitsgruppen - Entscheide über Rekurse gegen die Geschäftsprüfungskommission. <p>b) Liegenschaften</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellen allgemeiner Richtlinien für den Kauf von Liegenschaften - Stellungnahme zu Liegenschaftenkäufen. Die Stellungnahme hat konsultativen Charakter. - Beschluss von Umbauprojekten, die 1 Million Schweizer Franken übersteigen, oder bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen. - Genehmigung von Projektierungskrediten für Neubauten (ausgenommen Kredite für Vorprojekte) - Genehmigung von Neubauprojekten - Verkauf von Liegenschaften - Genehmigung der Formularverträge für Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge sowie Wohnungsmietverträge - Genehmigung von Musterstatuten für Hausgemeinschaften - Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge - Beschlussfassung über den Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten. <p>c) Allgemeines</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschluss über Anträge, die dem Vorstand bis spätestens ein Monat vor der Generalversammlung eingereicht wurden - Änderung und Ergänzung der Statuten sowie Auflösung oder Fusion der Genossenschaft - Erlass von Ausführungsbestimmungen der Statuten 	<p>4.2 Zur Teilnahme an der Generalversammlung ist jedes Mitglied der Genossenschaft berechtigt. Es kann sich durch ein anderes Mitglied mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.</p> <p>Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:</p> <p>Ziff. 1 Geschäfte</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Genehmigung der Protokolle der Generalversammlungen; b. Abnahme des Jahresberichtes, der Betriebsrechnung und der Bilanz; c. Entgegennahme der Berichte der Revisionsstelle, der Geschäftsprüfungskommission sowie Entlastung des Vorstandes; d. Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages e. Wahl der Mitglieder des Vorstandes, der Geschäftsprüfungskommission sowie die Wahl der Revisionsstelle; f. Ausschluss von Mitgliedern der Genossenschaft; g. Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes; h. Bewilligung von finanziellen Mitteln für Arbeitsgruppen; i. Entscheide über Rekurse gegen die Geschäftsprüfungskommission; j. Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge <p>Ziff. 2 Liegenschaften</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Erstellen allgemeiner Richtlinien für den Kauf von Liegenschaften b. Stellungnahme zu Liegenschaftenkäufen. Die Stellungnahme hat konsultativen Charakter. c. Beschluss von Umbauprojekten, deren Kosten den Betrag von 1 Million CHF oder 10% des Gebäudeversicherungswerts übersteigen, oder bei denen Vorstand und Hausverein keine Einigung erzielen. d. Genehmigung von Projektierungskrediten für Neubauten (ausgenommen Kredite für Vorprojekte) e. Genehmigung von Neubauprojekten f. Verkauf von Liegenschaften <p>Ziff. 3 Allgemeines</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Beschluss über Anträge, die dem Vorstand bis spätestens ein Monat vor der Generalversammlung eingereicht wurden; b. Änderung und Ergänzung der Statuten sowie Auflösung oder Fusion der Genossenschaft; c. Erlass von Ausführungsbestimmungen der Statuten; 	<p>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</p>
			<p><i>Die Handlungsfähigkeit der WOGENO soll, insbesondere angesichts der neueren Grossliegenschaften Manegg, Hochbord usw. gewahrt werden. Es ist daher sinnvoll die Finanzkompetenz nicht in absoluten Zahlen sondern in Relation zum Gebäudeversicherungswert festzulegen.</i></p> <p><i>Streichung des Beschlussfassung über die Verwaltungskosten – diese sind neu in der Betriebsquote enthalten (Vgl. Kostenmiete 5.7)</i></p> <p><i>Verschiebung der Beschlussfassung über die Höhe der Solidaritätsbeiträge aus systematischen Gründen zu lit. a) Geschäfte der GV.</i></p> <p><i>Genehmigung der Formularverträge für Hausmiet- und Hausverwaltungsverträge sowie Wohnungsmietverträge – entfällt aufgrund der abschliessenden Zuständigkeit der WOGENO für Mietverträge.</i></p>
			<p>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</p>

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
	– Genehmigung des Leitbildes.	d. Genehmigung des Leitbildes.	
Abstimmung	4.3 Die Generalversammlung beschliesst und wählt in der Regel in offener Abstimmung. Sie kann geheime Abstimmung beschliessen. Sie wählt oder beschliesst, sofern das Gesetz oder die Statuten nichts anderes vorsehen, mit dem einfachen Mehr der abgegebenen Stimmen.	4.3 Keine Änderungen	
Einladung	4.4 Die schriftliche Einladung zur Generalversammlung hat mindestens 14 Tage vor der Versammlung unter Bekanntgabe der Traktanden zu erfolgen.	4.4 Keine Änderungen	
	4.5 Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt: – wenn sie von der Revisionsstelle, von der Geschäftsprüfungskommission oder vom Vorstand verlangt wird. – wenn sie von einem zehnten Teil der Mitglieder schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. – wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.	4.5 Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt: a. wenn sie von der Revisionsstelle, von der Geschäftsprüfungskommission oder vom Vorstand verlangt wird; b. wenn sie von einem zehnten Teil der Mitglieder schriftlich durch eigenhändiges Unterzeichnen des Begehrens und unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert 4 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen. c. wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.	<i>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</i>
Vorstand	4.6 Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf Mitgliedern. Der Stadt Zürich wird das Recht eingeräumt, eine Vertreterin / einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen, solange sie an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst. Der Vorstand ist zuständig für den Kauf von Liegenschaften und für alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz oder Statuten anderen Organen vorbehalten sind. Ausserdem ist der Vorstand für die Einstellung von Personal zuständig. Der Vorstand kann eine Geschäftsstelle einrichten. Der Vorstand bestimmt die Zeichnungsberechtigung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden kann.	4.6 Der Vorstand besteht aus wenigstens fünf Mitgliedern. Der Stadt Zürich wird das Recht eingeräumt, eine Vertreterin / einen Vertreter in den Vorstand abzuordnen, solange sie an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist. Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind. Beschlüsse werden mit einfachem Mehr gefasst. Der Vorstand ist zuständig für den Kauf von Liegenschaften und für alle Geschäfte, die nicht durch Gesetz oder Statuten anderen Organen vorbehalten sind. Ausserdem ist der Vorstand für die Einstellung von Personal zuständig. Der Vorstand kann eine Geschäftsstelle einrichten. Der Vorstand bestimmt die Zeichnungsberechtigung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden kann. Der Vorstand wählt die Mitglieder der Solidaritätskommission.	<i>Die Wahl durch den Vorstand erhöht die Flexibilität. Betreffend Anforderungen bzw. Wählbarkeitsvoraussetzungen für die Mitglieder der Solidaritätskommission vgl. Art. 4.10^{bis}</i>
Entschädigung	4.7 Der Vorstand kann bestimmen, dass an Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung ausgerichtet wird. Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe ist in der Rechnung auszuweisen.	4.7 Der Vorstand kann bestimmen, dass an Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft für ihre Tätigkeit eine massvolle Entschädigung ausgerichtet wird. Die Bemessung der Vorstandentschädigungen erfolgt gemäss den Vorgaben der Stadt Zürich. Die Summe der Entschädigungen ist je Organ gesondert in der Jahresrechnung auszuweisen.	<i>Die WOGENO wendet die Vorgaben des städtischen Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten gemeinnützigen Wohnbauträger an (AS 841.170).</i>

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
Geschäftsstelle	4.8 Die Geschäftsstelle wird von einem/einer Geschäftsführer/in geleitet. Ihm/ihr ist das Genossenschaftspersonal unterstellt. Der/die Geschäftsführer/in nimmt mit beratender Stimme an der Vorstandssitzung teil.	4.8 Keine Änderungen	
Revisionsstelle	4.9 Die Revisionsstelle hat die Pflicht, das Rechnungswesen nach den gesetzlichen Vorschriften zu prüfen. Stellt sie Unregelmässigkeiten fest, so trifft sie von sich aus die ihr nach Gesetz und Statuten geeignet erscheinenden Massnahmen und informiert die Generalversammlung.	4.9 Als Revisionsstelle wählt die Generalversammlung eine/n zugelassene/r Revisor/in oder eine zugelassene Revisionsunternehmung jeweils für ein Geschäftsjahr bzw. bis zur Abnahme der entsprechenden Jahresrechnung. Die Revisionsstelle führt eine Revision gemäss den gesetzlichen Vorgaben durch und erstattet der ordentlichen Generalversammlung Bericht. Bei festgestellten Unregelmässigkeiten trifft sie die vom Gesetz vorgesehenen Massnahmen und erstattet dementsprechend der Generalversammlung Bericht.	<i>Anpassung an die geänderten gesetzlichen Vorgaben über die Revisionsstellen. Aufgrund der Verweisung in Art. 906 Abs. 1 OR auf Art. 727 ff. OR, gelten die Bestimmungen über die Revisionsstelle der Aktiengesellschaften analog für die Genossenschaften.</i>
Geschäftsprüfungskommission	4.10 Die Geschäftsprüfungskommission besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern. Sie überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV und legt darüber Bericht ab. Sie entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften und Vorstand.	4.10 Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) besteht aus mindestens drei Genossenschaftsmitgliedern. Sie hat folgende Aufgaben: a. überwacht die Tätigkeit des Vorstandes auf Einhaltung der Statuten, des Leitbildes und der Reglemente sowie der Beschlüsse der GV; b. entscheidet bei Konflikten zwischen Hausgemeinschaften, Mietenden und Vorstand; c. überprüft auf Antrag die Mietzinsberechnung; d. schlichtet bei Anständen aus dem Zusammenarbeitsvertrag zwischen WOGENO und Hausverein. Die GPK erstattet der GV Bericht über ihre Tätigkeit.	<i>Die Vorgaben der Mietzinsberechnung ergeben sich aus dem vom Vorstand erlassenen Mietzinsreglement.</i> <i>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</i>
Solidaritätskommission		4.10^{bis} Die Solidaritätskommission ist zuständig für die Ausrichtung von Subjekthilfen aus dem Solidaritätsfonds. Wählbar sind Mitglieder der WOGENO Zürich, welche nicht Arbeitnehmende/r, Mitglied des Vorstands oder Mitglied der GPK sind. Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement, so namentlich Anforderungsprofil, Auswahlverfahren, Arbeitsweise, Entschädigung, Wahrung der Vertraulichkeit, Ausstandsregeln bei Interessenskonflikten.	<i>Neuer Artikel für eine neu bildende Kommission.</i>
Tantiemen	4.11 Den Mitgliedern der Genossenschaftsorgane dürfen keine Tantiemen ausgerichtet werden.	4.11 Keine Änderungen	
	Die Hausgemeinschaft	5. Die Hausgemeinschaft	
Hausgemeinschaft	5.1 Alle Mitglieder, die Räume von Genossenschaftsliegenschaften mieten, schliessen sich in Hausgemeinschaften zusammen. Die Hausgemeinschaft wird pro Liegenschaft, in grossen Liegenschaften unter Umständen pro Treppenhaus oder nach anderen Kriterien gebildet.	5.1 Keine Änderungen	

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
	5.2 Die Hausgemeinschaft organisiert sich als Verein.	5.2 Die Hausgemeinschaft bzw. der Hausverein organisiert sich als Verein nach Art. 60 ff. ZGB.	
Pflichten	5.3 Hausmietverträge dürfen nur mit als Verein organisierten Hausgemeinschaften abgeschlossen werden, die nachfolgende Verpflichtungen erfüllen: <ul style="list-style-type: none">– schriftliche Vereinsstatuten zu führen, welche die Mindestanforderungen der Musterstatuten für Hausgemeinschaften erfüllen; die Statuten sowie allfällige Änderungen sind dem WOGENO-Vorstand zur Genehmigung vorzulegen.– die Bestimmungen der Statuten, Leitbilder und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane einzuhalten;– die Wohnungsmitverträge der WOGENO zu verwenden;– eine offene Buchhaltung gemäss dem Kontenplan der WOGENO zu führen und jährlich der Geschäftsstelle der Genossenschaft einzureichen;– gegenüber der WOGENO eine Vertreterin / einen Vertreter und eine Kassierin / einen Kassier zu bezeichnen– die Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten.	5.3 Der Hausverein verpflichtet sich: <ol style="list-style-type: none">a. schriftliche Vereinsstatuten zu führen, welche den Mindestanforderungen der Musterstatuten für Hausvereine entsprechen; die Statuten sowie allfällige Änderungen sind dem WOGENO-Vorstand zur Genehmigung vorzulegen;b. die Bestimmungen der Statuten, Leitbilder und Beschlüsse der Genossenschaftsorgane einzuhalten;c. gegenüber der WOGENO eine Vertreterin / einen Vertreter und eine Kassierin / einen Kassier zu bezeichnen;d. eine Vereinsbuchhaltung gemäss dem Kontenplan der WOGENO zu führen und jährlich der WOGENO einzureichen;e. gemäss den Mindestanforderungen der WOGENO eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen;f. die Liegenschaft sorgfältig zu unterhalten.	<i>Durch das neu zentralisierte Mietzinsinkasso führt der Hausverein eine vereinfachte Buchhaltung über die Heiz- und Nebenkosten sowie den Hausreparaturfonds.</i> <i>Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.</i>
Haftung	5.4 Die Hausvereinsstatuten müssen eine persönliche Haftung der Hausver einsmitglieder bis zum Betrag von CHF 3'000.-- vorsehen. Die WOGENO hat das Recht, Forderungen gegenüber dem Hausverein aus vorsätzlich oder grobfahlässig unterlassenem Liegenschaftsunterhalt vom Anspruch des ausscheidenden Mitglieds auf Rückzahlung des Anteilscheinkapitals in Abzug zu bringen. Ausgenommen sind Haftungsfälle, in denen das Genossenschaftsmitglied dem Vorstand eine ausdrückliche schriftliche Abmahnung zugeschickt hat. Im Übrigen haftet der Verein gegenüber seinen Gläubigern nur mit dem Vereinsvermögen.	5.4 Keine Änderungen	
Selbstverwaltung	5.5 Die Genossenschaft überlässt ihre Liegenschaften den Hausgemeinschaften in weitgehender Selbstverwaltung.	5.5 Die WOGENO überlässt ihre Liegenschaften den Hausgemeinschaften in weitgehender Selbstverwaltung.	
Zusammenarbeitsvertrag	5.6 Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen Haus-miet- oder Hausverwaltungsvertrag ab. Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen statutarischen, mietrechtlichen oder vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Gegen die Kündigung des Hausverwaltungsvertrages kann der Hausverein inner 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet. Die Anfechtung der Kündigung des Hausmietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.	5.6 Die Genossenschaft schliesst mit dem Hausverein einen partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag ab. Eine Kündigung kann nur erfolgen, wenn der Hausverein trotz schriftlicher Mahnung seinen Verpflichtungen nicht nachkommt. Gegen die Kündigung des partnerschaftlichen Vertrages zur Zusammenarbeit kann der Hausverein inner 30 Tagen ab Erhalt schriftlich die GPK anrufen, die als Schiedsgericht endgültig entscheidet. Liegt kein Zusammenarbeitsvertrag vor, ist die WOGENO umfassend zuständig für alle Belange der Liegenschaftenbewirtschaftung. Die dabei entstehenden Kosten werden dem Hausverein bzw. den Bewohnern auferlegt. Vorbehalten bleiben abweichende Vereinbarungen (in Einzelfragen im partnerschaftlichen Zusammenarbeitsvertrag) zwischen Hausverein	<i>Mit der neuen Aufgabenteilung wird das im Rahmen des Hausmietvertrags begründete Mietverhältnis zwischen WOGENO und HV aufgehoben und die heutigen Untermietverhältnisse zwischen HV und Genossenschaftern werden in Einzelmietverhältnisse mit der WOGENO überführt. Dies stärkt die rechtliche Stellung der Mieter und Genossenschaftsmitglieder. Zwischen der WOGENO und dem HV wird im Rahmen dieses Zusammenarbeitsvertrags ein Auftragsverhältnis begründet.</i>

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
Wohnungsmietzinsen	<p>5.7 Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen: a) von der Genossenschaft verwalteter Mietzinsanteil: – Zins der I. und II. Hypothek – Darlehenszinsen – Zins für WOGENO-Darlehen – Zins für die Mitgliederanteilscheine der Wohnenden (jedoch ohne Zins für die Wohnungssanteilscheine) – Rückstellungen in den Liegenschaftsfonds (Erneuerungsfonds) sowie Abschreibungen resp. Einlagen in den Amortisationsfonds – einem Beitrag zur Finanzierung der Verwaltungskosten, soweit sie nicht durch andere Einnahmen gedeckt sind. b) von der Hausgemeinschaft verwalteter Mietzinsanteil: Kosten für den ordentlichen Unterhalt, Gebühren, Abgaben und Versicherungen c) Zusätzlich zum Mietzins können von der Generalversammlung beschlossene Solidaritätsbeiträge in den Solidaritätsfonds erhoben werden. Bis genügend Rückstellungen für den ausserordentlichen Unterhalt und umfassende Sanierungen der Liegenschaft geäufnet sind, kann die Genossenschaft von der Festsetzung des Mietzinses nach dem reinen Kostenprinzip abweichen.</p>	<p>5.7 Der Hausverein legt die Mietzinsen der einzelnen Mietobjekte fest, er kann den besonderen Objekteigenschaften Rechnung tragen, darf dabei den sich aus der Kostenmiete ergebenden Rahmen aber nicht überschreiten.</p>	<p>Aufgrund der systematischen Stellung in Abschnitt 5. sollen hier lediglich Tatbestände geregelt werden, welche in die Zuständigkeit der Hausgemeinschaft (bzw. des Hausvereins) fallen. Streichung von Art. 5.7 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 da in Art. 1.6 geregelt. Streichung von Art. 5.7 Abs. 1 lit. c, weil Solidaritätsbeiträge grundsätzlich nichts mit den Mietzinsen zu tun haben. Die statuarische Grundlage befindet sich bereits in Art. 5.8 Abs. 1.</p>
Befristete Objekthilfe Solidaritätsfonds	<p>5.8 Der Solidaritätsfonds wird durch die von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeiträge und eventuelle andere Zuwendungen gespeist. Er wird vom Vorstand verwaltet und in der Jahresrechnung separat ausgewiesen. Über die Verwendung orientiert der Vorstand im Rahmen des Jahresberichtes. Aus dem Solidaritätsfonds können durch Vorstandsbeschluss u.a.: - Einzelpersonen in finanziellen Schwierigkeiten unterstützt, - Hausmietzinse oder Einzelmietzinse nach dem Erwerb oder nach grösseren Sanierungen subventioniert, - marktbedingte Leerstände von Mietobjekten oder Mietzinsausfälle wegen nicht kostendeckender Vermietung übernommen werden. - Beiträge an ökologische Sanierungen geleistet werden. Zahlungen aus dem Solidaritätsfonds müssen befristet sein. Die Einzelheiten regelt der Vorstand.</p>	<p>5.8 Der Solidaritätsfonds wird durch die von der Generalversammlung beschlossenen Solidaritätsbeiträge und eventuelle andere Zuwendungen geäufnet. Der Solidaritätsfonds wird in der Jahresrechnung separat ausgewiesen, über die Mittelverwendung orientiert der Vorstand im Rahmen des Jahresberichtes. Der Vorstand entscheidet über a. die Subventionierung von Mietzinsen nach dem Erwerb oder nach grösseren Sanierungen; b. die Deckung von marktbedingten Leerständen von Mietobjekten oder Mietzinsausfällen einer nicht kostendeckenden Vermietung; c. Beiträge an ökologische Sanierungen; d. Solidaritätsbeiträge an Organisationen mit gleichen oder ergänzenden Zielsetzungen; e. die Entschädigung der Solidaritätskommission. Die Solidaritätskommission entscheidet über die Unterstützung von Einzelpersonen, welche sich unverschuldet in finanziellen Schwierigkeiten befinden. Leistungen aus dem Solidaritätsfonds haben einmaligen Charakter oder müssen befristet sein. Der Vorstand regelt die Einzelheiten in einem Reglement.</p>	<p>Sprachliche Anpassungen aufgrund des Ersatzes der Haus- und Verwaltungsverträge durch einen Zusamenarbeitsvertrag. Ergänzung der Kompetenzordnung aufgrund der Einführung einer Solidaritätskommission. Zweckerweiterung der Beitragsverwendung für genossenschaftliche Anliegen oder Tätigkeiten, welche sich formal nicht unter dem Mietzins einordnen lassen.</p>
Wohnungs-Vermietung	5.9	5.9	

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
und - Zuteilung / Weitervermietung	Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich, freiwerdende Räumlichkeiten umgehend der Geschäftsstelle zu melden. Diese besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die Hausgemeinschaft ist verpflichtet, die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. Mitglieder anderer WOGENOs sind den Mitgliedern der WOGENO Zürich gleichgestellt. Bei der Vermietung sind die Mustermietverträge der WOGENO zu verwenden.	Diese Die WOGENO besorgt die Ausschreibung zur Neuvermietung. Die WOGENO ist verpflichtet , die Räumlichkeiten an Mitglieder der Genossenschaft zu vermieten, sofern solche Bewerbungen vorliegen. Mitglieder anderer WOGENOs sind den Mitgliedern der WOGENO Zürich gleichgestellt.	Anpassungen aufgrund der präzisier-ten Aufgabenteilung zwischen WOGENO und HV. Da ohnehin ein einheitlicher Mietvertrag verwendet wird, erübrigts sich der letzte Satz.
	5.10 Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und Hausgemeinschaft. Dabei sind folgende gleichwertige Kriterien massgebend: <ul style="list-style-type: none">- Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft- Anzahl Personen- persönliche finanzielle Verhältnisse- Dauer der Mitgliedschaft- Dringlichkeit des Wohnungswechsels Eine freiwerdende Wohnung wird unter Bezug einer Vertreterin / eines Vertreters des WOGENO-Vorstandes von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei darf kein Anwärter / keine Anwärterin zum vornherein ausgeschlossen werden. Ist dies nicht gewährleistet, oder können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht einigen, entscheidet der WOGENO-Vorstand.	5.10 Die Zuteilung der Wohnungen erfolgt im gegenseitigen Einverständnis zwischen Genossenschaftsvorstand und Hausgemeinschaft. Dabei sind folgende gleichwertige Kriterien massgebend: <ol style="list-style-type: none">a. Integrierfähigkeit in die bestehende Hausgemeinschaft;b. Anzahl Personen;c. persönliche finanzielle Verhältnisse;d. Dauer der Mitgliedschaft;e. Dringlichkeit des Wohnungswechsels. Eine freiwerdende Wohnung wird unter Bezug einer Vertreterin / eines Vertreters des WOGENO-Vorstandes von der Hausgemeinschaft vergeben. Dabei darf kein Anwärter / keine Anwärterin zum vornherein ausgeschlossen werden. Ist dies nicht gewährleistet, oder können sich die Mitglieder der Hausgemeinschaft nicht einigen, entscheidet der WOGENO-Vorstand.	Alphanumerische Aufzählung zwecks besserer Lesbarkeit.
Wohnungsmietzins	5.11 Die Hausgemeinschaft setzt den Mietzins der Mitglieder nach den Selbstkosten fest. Die Aufteilung der einzelnen Wohnungsmietzinse kann im Rahmen der mietrechtlichen Vorschriften nach solidarischen Prinzipien erfolgen. Werden Beiträge aus dem Solidaritätsfonds der Genossenschaft bezogen, kann der Vorstand die Aufteilung überprüfen. Er kann der Hausgemeinschaft eine Änderung der Aufteilung vorschlagen. Kommt keine Änderung zustande, entscheidet der Vorstand resp. die Geschärtsprüfungs-kommission.	5.11 Aufhebung	Mietzinsen sind neu in Art. 1.6 geregelt.
Unterhalt	5.12 Die Hausgemeinschaft verpflichtet sich gegenüber der Genossenschaft, das gemietete Objekt im Rahmen der Selbstverwaltung zu unterhalten und die notwendigen Arbeiten zur Werterhaltung der Liegenschaft vorzunehmen. Sämtliche Unterhaltsarbeiten, welche aus den Rückstellungen des Erneuerungsfonds zu bezahlen sind, müssen mit der Geschäftsstelle, resp. dem WOGENO-Vorstand der Ausführung abgesprochen und von diesen bewilligt werden.	5.12 Keine Änderungen	
Umfassende Sanierungen	5.13 Umfassende Sanierungen und Ausbauvorhaben müssen grundsätzlich durch den WOGENO-Vorstand geprüft und bewilligt werden. Investitionen bis 1 Million Schweizer Franken werden vom Vorstand bewilligt. Investitionen über 1 Million Franken werden von der Generalversammlung bewilligt. Jedes Projekt weist die Anteile werterhaltender und wertvermehrender Investitionen aus.	5.13 Umfassende Sanierungen und Ausbauvorhaben fallen in die Zuständigkeit der WOGENO . Jedes Projekt weist die Anteile werterhaltender und wertvermehrender Investitionen aus. Die Hausgemeinschaft hat Anspruch darauf, dass die Rückstellungen für Erneuerungen und Unterhalt zur Verfügung gestellt werden. Dar-	Die Redundanz zur Kompetenzordnung in Ziff. 4.2 Abs. 2 lit. b) wird mit dieser Streichung behoben.

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
	Die Hausgemeinschaft hat Anspruch darauf, dass die Rückstellungen für Erneuerungen und Unterhalt zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus kann die Generalversammlung die erforderlichen Mittel vorschreiben.	über hinaus kann die Generalversammlung die erforderlichen Mittel vorschreiben.	
	Schlussbestimmungen	6. Schlussbestimmungen	
Statuten-änderungen	<p>6.1. Änderungen und Ergänzungen der Statuten können durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn 3/4 der Anwesenden dafür stimmen (vorbehalten Art. 889 Abs. 1 OR).</p>	<p>6.1 Eine Abänderung der Statuten bedarf einer Mehrheit von 2/3 aller abgegebenen Stimmen. Vorbehalten bleibt Art. 889 Abs. 1 OR. Eine Abänderung oder Aufhebung von Art. 1.3 bis 1.7, Art. 6.1, 6.3 und Art. 6.5. erfordern eine Mehrheit von 4/5 aller abgegebenen Stimmen.</p>	<p>Die von der GV vom 12.6.2018 beschlossenen Änderungen beziehen sich auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Anzahl der abgegebenen Stimmen (analog Art. 888 OR) - Anpassung der bisherigen Quorumsvorgabe von $\frac{3}{4}$ für «gewöhnliche Statutenanpassungen» auf das gesetzlich vorgegebene qualifizierte 2/3-Mehr. - Ersatz der Zustimmungserfordernis aller WOGENO-Mitglieder durch 4/5 aller abgegebenen Stimmen. - Der bisherige Art. 6.3 wird aus systematischen Gründen neu als Abs. 2 von Art. 6.1 geführt.
	<p>6.2 Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen müssen den Mitgliedern in ihrem genauen Wortlaut spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung bekannt sein.</p>	<p>6.2 Die vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen müssen den Mitgliedern in ihrem genauen Wortlaut spätestens 14 Tage vor der Generalversammlung vorliegen sein.</p>	Begriffliche Präzisierung
	<p>6.3 Die Art. 1.3 bis 1.7, 6.3, 6.4. und 6.6. können durch einen Beschluss abgeändert oder aufgehoben werden, dem 4/5 aller Mitglieder zustimmen.</p>	Aufhebung bzw. neu als Art. 6.1 Abs. 2	Vgl. Anmerkungen zu Art. 6.1
Auflösung	<p>6.4 Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion (mit Löschung der WOGENO als Folge) kann nur mit Zustimmung von mindestens 4/5 sämtlicher Mitglieder beschlossen werden. Für andere Fusionen ist eine 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.</p>	<p>6.3 Die Auflösung oder Liquidation oder Fusion (mit Löschung der WOGENO als Folge) kann nur mit Zustimmung von mindestens 4/5 der abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Für andere Fusionen ist eine 2/3-Mehrheit der abgegebenen Stimmen erforderlich.</p> <p>Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen (Bairechte) anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Auflösung der Genossenschaft der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt Zürich vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.</p>	<p>Durch die Integration von Art. 6.3 in Art. 6.1 ergibt sich für die nachfolgenden Bestimmungen eine Neunummerierung.</p> <p>Die ausbedungenen Vorkaufsrechte der Stadt Zürich ergeben sich aus den Regelungen über die Wohnbauförderung, die zweckgebundene Verwendung des Liquidationserlöses ist eine Anforderung, welche sich aus der Anerkennung als gemeinnütziger Wohnbauträger ergibt.</p>
	<p>6.5 Im Falle einer Liquidation werden die Genossenschaftsanteile nach Deckung der Passiven, höchstens zum Nennwert, ausbezahlt.</p>	6.4 Keine Änderungen	
	<p>6.6 Ein allfälliger Überschuss wird der Stadt Zürich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.</p>	6.5 Keine Änderungen	

	Statuten Genossenschaft WOGENO Zürich	Anpassungsvorschläge (Streichungen sind hier nicht enthalten)	Bemerkungen
Mitteilungen, Publikationsorgan	6.7 Mitteilungen an die Mitglieder der Genossenschaft erfolgen schriftlich. Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.	6.6 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich, durch E-Mail oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.	Durch die Integration von Art. 6.3 in Art. 6.1 ergibt sich für die nachfolgenden Bestimmungen eine Neunummerierung. Übernahme der Formulierung gemäss Musterstatuten von wbg-ch.
Statutenänderungen	6.8 Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für das Wohnungswesen vorzulegen.	6.7 Diese Statuten und ihre Änderungen sind vor der Beschlussfassung durch die Generalversammlung dem Bundesamt für das Wohnungswesen (BWO) zur Prüfung vorzulegen.	Durch die Integration von Art. 6.3 in Art. 6.1 ergibt sich für die nachfolgenden Bestimmungen eine Neunummerierung.
Übergangsbestimmungen		6.8 Der Vorstand wird beauftragt, die am XXXXX beschlossenen Statutenanpassungen betreffend Mietzinsmodell und die Zusammenarbeit zwischen WOGENO und den Hausvereinen bis 31. Dezember 2020 umzusetzen.	
Zürich, den 26. August 1982, abgeändert am 25. Januar 1984, 1. Januar 1989, Gesamtüberarbeitung: 10. Juli 1995, abgeändert am 20. August 1996, 23. Juni 1997, 28. Mai 2008, 27. Mai 2009, 31. August 2010, 24. Mai 2011, 18. Juni 2013, 12. Juni 2018.			
Erläuterungen zu einzelnen Statutenbestimmungen <i>Die bisher zwischen den einzelnen Artikeln aufgeführten Erläuterungen wurden hier zusammengeführt.</i>			
Erläuterungen zu 1.4	<i>Das Spekulationsverbot gilt sowohl für den Erwerb und den Besitz als auch für die Veräußerung einer Liegenschaft. Das heisst insbesondere, dass Häuser nicht zu einem Preis, der wesentlich höher liegt als der Verkehrswert, gekauft werden dürfen, dass keine Luxusrenovationen vorgenommen werden dürfen und dass diese Häuser als möglichst billiger Wohn- und Kleingewerberaum den WOGENO-Mitgliedern erhalten bleiben.</i>		
Erläuterungen zu 2.5	<i>Die Hausgemeinschaft hat in der Regel das erforderliche Eigenkapital für die Liegenschaft selber aufzubringen. Für dieses Eigenkapital werden von der WOGENO Wohnungsanteilscheine ausgegeben. Jedes Mitglied einer Hausgemeinschaft hat in der Regel nach Massgabe des von ihm beanspruchten Raumes solche Wohnungsanteilscheine zu übernehmen. (siehe Art. 3.3). Der Mitgliederanteilschein im Wert von Fr. 3000.-- zum Erwerb der Mitgliedschaft kann angerechnet werden. Für Gewerberäume gelten die obigen Bestimmungen sinngemäss.</i>		
Erläuterungen zu 5.10	<i>Bei der Wohnungszuteilung in neu erworbenen Liegenschaften sollen in erster Linie BewohnerInnen, in zweiter Linie die InitiantInnen berücksichtigt werden, unter der Bedingung, dass diese der WOGENO baldmöglichst beitreten, und in dritter Linie die übrigen GenossenschafterInnen gemäss Kriterienliste der Statuten. BewohnerInnen sind die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der betreffenden Liegenschaft wohnenden Leute. InitiantInnen sind die Mitglieder einer geschlossenen Gruppe, die für ihre eigenen Wohnbedürfnisse gemeinsam nach käuflichen Häusern suchen, und dabei auf die betreffende Liegenschaft gestossen sind. BewohnerInnen, die nicht der WOGENO beitreten wollen, wird vom Vorstand gekündigt. Er gewährt ihnen von sich aus eine Erstreckung des Mietverhältnisses, mindestens in dem Umfang, den sie durch das Mietgericht mit guten Chancen erhalten können.</i>		