

Statuten

I. Name, Sitz und Zweck

Art. 1

Name und Sitz

Unter dem Namen «Familienheim-Genossenschaft Zürich» (FGZ) besteht eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft. Sitz und Gerichtsstand befinden sich in Zürich.

Art. 2

Zweck

Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um für die verschiedenen Generationen von der FGZ verwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen.

Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Sie betreibt eine verantwortungsvolle, kosten- und qualitätsbewusste Liegenschaftenbewirtschaftung.

Wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich und ökologisch vertretbare Art und Weise erneuert werden können, errichtet die Genossenschaft Ersatzneubauten. Dabei achtet sie auf ein sozialverträgliches Vorgehen, kündigt die Ersatzneubauten frühzeitig an (in Reihenhause-Siedlungen rund acht Jahre vor der Realisierung) und bietet den betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern faire Ersatz-Wohnobjekte an oder berücksichtigt sie bei der Erstvermietung der Ersatzneubauwohnungen vorrangig.¹

Die Genossenschaft verkauft grundsätzlich keine Gebäude oder Mieteinrichtungen. Wo ein Verkauf trotzdem angezeigt ist, beschliesst die Generalversammlung mit einer Zweidrittelmehrheit. Bei einem allfälligen Verkauf ist unter sichernden Auflagen dafür zu sorgen, dass die Objekte dauernd der Spekulation entzogen bleiben.

II. Mitgliedschaft

Art. 3

Mitgliederkreis

Mitglieder können natürliche oder juristische Personen werden.

Art. 4

Aufnahme

Die Aufnahme erfolgt aufgrund einer schriftlichen Beitrittserklärung und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig über die Aufnahme und kann diese ohne Angabe von Gründen ablehnen. Die Aufnahme natürlicher

Personen erfolgt nur, wenn gleichzeitig ein Wohnobjekt abgegeben werden kann.

Art. 5

Einzahlungspflicht

Jedes Mitglied der Genossenschaft ist zur Übernahme von auf seinen Namen lautenden Anteilen verpflichtet, deren Höhe vom Vorstand festgesetzt wird.

Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung des gezeichneten Pflichtanteils.

Der Vorstand sorgt dafür, dass durch die Verwaltung ein Mitgliederregister geführt wird.²

Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung (zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis).³

Art. 6

Mitgliedschaft bei gemeinschaftlich begründetem Mietverhältnis

Wird ein Wohnobjekt an ein Ehepaar vermietet, werden grundsätzlich beide Ehepartner Mitglied der Genossenschaft. Die für das betreffende Wohnobjekt zu übernehmenden Anteile sind in der Regel auf beide Ehepartner zu gleichen Teilen zu verteilen. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für andere Wohngemeinschaften.

Art. 7

Erlöschen

Die Mitgliedschaft erlischt:

- mit der Kündigung des Mietverhältnisses;
- durch Ableben;
- durch Ausschluss.

Art. 8

Kündigung des Mietverhältnisses

Die Mitgliedschaft erlischt automatisch mit der Kündigung des Mietverhältnisses. Ausnahmsweise kann der Vorstand die Weiterführung der Mitgliedschaft gewähren.

Art. 9

Tod

Stirbt ein Mitglied, dessen Mitgliedschaft mit der Miete einer Wohnung der Genossenschaft verbunden war, kann der oder die im Haushalt lebende Lebenspartner/in – soweit er oder sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitglieds eintreten. Andere im Haushalt lebende Mitbewohner/innen können mit Zustimmung des Vorstandes die Nachfolge des verstorbenen Mitglieds übernehmen.

Art. 10

Ausschluss/Kündigung des Mietvertrages⁴

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 den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben;
- c) Zweckentfremdung des Mietobjekts, namentlich wenn Wohn- und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden;
- d) Wenn eine Familienwohnung seit längerer Zeit stark unterbesetzt ist und das Genossenschaftsmitglied den Umzug in eine andere, seinen Verhältnissen angemessene Wohnung ablehnt;
- e) Bei unzulässiger Untermiete (im Sinne von Art. 46) oder wenn der/die Mieter/in die Wohnung nicht dauernd selbst bewohnt;
- f) Nach Ablehnung von drei angemessenen Wohnangeboten im Hinblick auf ein Ersatzneubau-Projekt;
- g) Bei Scheidung oder Trennung (im Sinne von Art. 11), sofern der Vorstand dem Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will;
- h) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie 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.

Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt.

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 selbst darzulegen oder darlegen zu lassen.

Die Anrufung des Richters nach Art. 846 Abs. 3 OR innert 3 Monaten bleibt vorbehalten. Sie hat ebenfalls keine aufschiebende Wirkung. Die Kündigung des Mietvertrages richtet sich nach den mietrechtlichen Bestimmungen.

Art. 11

Auflösung der ehelichen Gemeinschaft

Weist das Gericht in einem Trennungs- oder Scheidungsurteil eine/n Ehepartner/in aus dem Wohnobjekt aus, so hat diese/r grundsätzlich das Recht, eine den Verhältnissen angemessene Ersatzwohnung in der Genossenschaft zu mieten, soweit eine solche zur Verfügung steht.

Der Vorstand überträgt den Mietvertrag auf den/die verbleibende/n Ehepartner/in. Soweit dieser Ehepartner/in nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist, setzt eine entsprechende Übertragung des Mietvertrages den Erwerb der Mitgliedschaft durch den/die in der Wohnung verbleibende/n Ehepartner/in einschliesslich der Übernahme der Pflichtanteile voraus.

Diese Bestimmungen gelten sinngemäss auch für andere langjährige Wohngemeinschaften.

Art. 12

Ansprüche bei Beendigung der Mitgliedschaft

Die Ansprüche ausscheidender Mitglieder richten sich nach den Bestimmungen von Art. 16 der Statuten.

III. Finanzielle Bestimmungen

Art. 13

Genossenschaftskapital/Anteile⁵

Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe aller von den Genossenschaftsmitgliedern übernommenen Anteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.– und müssen voll einbezahlt werden.⁶ Ausnahmsweise kann der Vorstand die Einzahlungspflicht teilweise aufschieben.

Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme von zusätzlichen Anteilen zur Pflicht machen. Dieser Pflichtanteil richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räumlichkeiten.

Bei erhöhtem Bedarf an Eigenkapital besteht für Mitglieder, die Mieter/innen der FGZ sind, die Verpflichtung zur Übernahme von weiteren Anteilen. Einzelheiten regelt der Vorstand, wobei sich der zu übernehmende Betrag nach den Anlagekosten der Wohnung richtet und den Vorschriften des öffentlichen Wohnbauförderungsrechts entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 10% der Anlagekosten.

Anteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug in einem Reglement.

Die Verpfändung oder Übertragung des gezeichneten Genossenschaftskapitals ist vorbehaltenlich von Art. 9 und 11 untersagt.

Art. 14

Verzinsung

Die Anteile dürfen höchstens zum für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässigen Zinssatz verzinst werden. Im Weiteren darf eine Verzinsung der Anteile nur erfolgen, wenn angemessene Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen sind. Der Zinssatz der Anteile wird durch die Generalversammlung festgesetzt.

Art. 15

Entschädigung der Organe

Die Mitglieder des Vorstandes und dessen Kommissionen erhalten für ihre Bemühungen eine Entschädigung, deren Gesamtbetrag nach dem städtischen Rechnungsreglement festzusetzen ist.

Den Mitgliedern des Vorstandes und der Kommissionen ist es untersagt, Geschenke von Unternehmen und Lieferanten entgegenzunehmen. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Art. 16

Rückzahlungsansprüche ausscheidender Mitglieder

Beim Ausscheiden eines Mitgliedes werden die Pflichtanteile zurückbezahlt; weitere Ansprüche stehen dem ausscheidenden Mitglied am Genossenschaftsvermögen nicht zu. Die Genossenschaft ist berechtigt, allfällige Ansprüche gegenüber dem/der Ausscheidenden mit den Anteilen zu verrechnen. Anteile, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, sind entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten.

Art. 17

Fonds

Es werden folgende Fonds geüfnet:

- a) ein Reservefonds, welcher gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts zu äfnen ist;
- b) ein Erneuerungsfonds, in den jährlich zu Lasten der Erfolgsrechnung mindestens 1 Prozent des jeweiligen Gebäudevversicherungswertes einzulegen ist;⁷
- c) ein Amortisationsfonds (Amortisationskonto) sowie ein besonderer Heimfallfonds (Heimfallkonto) für die im Baurecht erstellten Bauten;
- d) ein Solidaritätsfonds, welcher durch angemessene, von der Generalversammlung festgesetzte Solidaritätsbeiträge der Mitglieder geüfnet wird. Die Solidaritätsbeiträge werden zusammen mit dem Mietzins erhoben. Dieser Fonds ist insbesondere bestimmt für soziale und ökologische Vorhaben, die im Gesamtinteresse der Genossenschaft liegen, sowie für Lärmschutzmassnahmen und technische Umweltschutzmassnahmen;
- e) ein Mietzinsausgleichsfonds, welcher insbesondere durch Mehrzinsen wegen Unterbesetzung der Mietobjekte und wegen guter finanzieller Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter sowie mit einem jährlichen Beitrag aus der laufenden Rechnung geüfnet wird. Der Fonds trägt dazu bei, die Mietzinse nach sozialen Gesichtspunkten etwas auszugleichen (Mietumlagen); zudem ermöglicht er Mietzinsverbilligungen bei sehr aufwändigen Sanierungen und Neubauten. Nähere Einzelheiten werden durch ein von der Generalversammlung zu genehmigendes Reglement des Vorstandes geregelt.⁸

Die Äufnung des gesetzlichen Reservefonds, des Erneuerungsfonds sowie des Amortisations- und Heimfallkontos erfolgt insbesondere nach Massgabe des Reinertrags gemäss Jahresbilanz. Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand im Rahmen seiner statutarischen Kompetenzen und nur für genossenschaftliche Anliegen verwendet.

Art. 18

Stiftung Hilfsfonds der FGZ

Der Stiftung Hilfsfonds der FGZ werden am Ende jedes Jahres ½ Prozent der Nettomietzinseinnahmen überwiesen. Damit wird für Mitglieder eine ergänzende Sozialhilfe in besonderen Notlagen bezweckt.

Art. 19

Darlehenskasse der FGZ

Die Genossenschaft führt eine Darlehenskasse (DAKA). Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement.⁷

Art. 20

Rechnungswesen

Die Genossenschaft wird nach kaufmännischen Grundsätzen verwaltet. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, gelten im Übrigen die von ihr für das Rechnungswesen der Baugenossenschaften erlassenen Vorschriften.

Art. 21

Haftung

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

Art. 21^{bis}

Beteiligungen⁹

Die Genossenschaft engagiert sich in der genossenschaftlichen Wohnbaupolitik. Sie kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

IV. Die Organe der Genossenschaft

Art. 22

Organe

Die Organe der Genossenschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Vorstand;
- c) die Revisionsstelle;
- d) Konsultativorgane wie Vertrauensleuteversammlung sowie Mieter/innen-Versammlungen.

1. Die Generalversammlung

Art. 23

Kompetenzen

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Genossenschaft und hat folgende Kompetenzen:

- a) Annahme und Abänderung der Statuten;
- b) Wahl des Vorstandes, des/der Präsidenten/in respektive des Co-Präsidiums und der Revisionsstelle;¹⁰
- c) Entgegennahme und Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes;
- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages;
- e) Entlastung des Vorstandes;
- f) Genehmigung von Bauprojekten, die den Betrag von CHF 2 000 000.– übersteigen;
- g) Beschlussfassung über den Abbruch von Etappen oder einzelnen Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten;¹¹
- h) Verkauf von Gebäuden oder Mieteinrichtungen gemäss Art. 2 Abs. 4;
- i) Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes gemäss Art. 10;¹¹

- k) Beschlussfassung über Beteiligungen, die den Betrag von CHF 500 000.– übersteigen, gemäss Art. 21^{bis, 9}
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden;
- m) Beschlussfassung über Auflösung und Fusion der Genossenschaft.

Jedes Mitglied kann einen Antrag an die Generalversammlung stellen. Solche Anträge müssen drei Monate vor der Versammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Sie sind zu traktandieren, soweit sie der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterliegen¹².

Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

Art. 24

Einberufung und Leitung

Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen.

Ausserordentliche Generalversammlungen werden auf Beschluss einer vorhergehenden Generalversammlung, des Vorstandes oder der Revisionsstelle, oder auf schriftliches Verlangen von mindestens einem Zehntel aller Mitglieder unter Angabe und Begründung des Verhandlungsgegenstandes einberufen. Die Versammlung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens stattzufinden.

Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt mindestens 10 Tage vor der Versammlung unter Mitteilung der Verhandlungsgegenstände, für die ordentliche Generalversammlung unter Beilage von Jahresbericht und Jahresrechnung. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Inhalt der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.

Die Generalversammlung wird vom Präsidenten oder von der Präsidentin oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Tritt der Vorstand oder der/die Präsident/in in den Ausstand, wählt die Versammlung eine/n Tagesvorsitzende/n.

Art. 25

Stimmrecht

Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Es kann sich durch eine/n volljährige/n und in Hausgemeinschaft lebende/n Familienangehörige/n oder durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Kein Mitglied kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinen.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

Art. 26

Beschlüsse und Wahlen

Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statuten-gemäss einberufen worden ist. Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht geheime Durchführung verlangt und von der Versammlung mit einfacher Mehrheit beschlossen wird.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen, soweit das Gesetz oder die Statuten nichts anderes

bestimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das einfache Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende durch Stichentscheid. Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll erstellt.

Für die Auflösung und Fusion der Genossenschaft sowie für die Änderung der Statuten richtet sich die Beschlussfassung nach den Bestimmungen von Art. 48 der Statuten.

Die Art. 889 und 914 Ziffer 11 OR bleiben vorbehalten.

2. Der Vorstand

Art. 27

Wahl¹³

Der Vorstand besteht aus sieben bis neun Mitgliedern. Solange die Stadt Zürich an der Genossenschaft finanziell beteiligt ist, hat sie das Recht, eine/n Vertreter/in in den Vorstand abzuordnen. Die übrigen Mitglieder des Vorstands müssen Genossenschaftsmitglieder sein und sie werden von der Generalversammlung gewählt.

Der/die Präsident/in bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Die Mitglieder des Vorstandes werden für 3 Jahre gewählt und sie sind wiederwählbar. Wahlen innert einer Amtsperiode gelten bis zu deren Ablauf. Die maximale Amtszeit beträgt 12 Jahre, welche auch für das Präsidium bzw. das Co-Präsidium gilt, wobei die Vorstandsjahre nicht angerechnet werden. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung der maximalen Amtszeit für den Vorstand um ein Jahr möglich (Vorstandsentscheid).

Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen Verhältnis oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.

Art. 28

Kompetenzen und Pflichten

Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutari-schen Bestimmungen für die Aufgaben und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten sind.

Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Vorsicht und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen.

Über seine Sitzungen führt der Vorstand Protokoll.

Art. 29

Unterschriftsberechtigung

Der Vorstand bezeichnet die Personen, die die rechtsverbindliche Unterschrift für die Genossenschaft führen, sowie die Art der Zeichnung.

Art. 30

Beschlussfähigkeit

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Zur Beschlussfassung genügt das einfache Mehr der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende. Beschlüsse über den

Erwerb von Grundstücken bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von zwei Dritteln aller Vorstandsmitglieder.

Einstimmige schriftliche Zirkulationsbeschlüsse gelten als gültige Vorstandsbeschlüsse und sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Art. 31

Leitender Ausschuss

Der Vorstand bestellt aus seiner Mitte einen Leitenden Ausschuss, der die laufenden Geschäfte koordiniert und kontrolliert sowie die ihm reglementarisch übertragenen Geschäfte besorgt.

Art. 32

Kommissionen

Der Vorstand kann besondere Kommissionen einsetzen und deren Aufgaben festlegen. Die Aufgaben von ständigen Kommissionen werden reglementarisch festgehalten.

Für die Kommissionsmitglieder gilt eine Amtszeit von maximal 12 Jahren; eine Verlängerung durch den Vorstand um maximal ein Jahr ist in begründeten Fällen möglich. Die Amtszeit gilt für die jeweilige Kommission; ein Wechsel in eine andere Kommission ist möglich.¹⁴

Für die Kommissions-Präsidien gilt ebenfalls eine Amtszeit von 12 Jahren, wobei die Jahre als Kommissionsmitglied nicht angerechnet werden.¹⁴

Art. 33

Geschäftsführung

Der Vorstand kann die Geschäftsführung an eine Person (Geschäftsführer/in) oder einzelne Zweige davon an eine oder mehrere Personen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, übertragen.

Art. 34

Mitspracherecht des Personals

Dem Personal steht zu allen wichtigen Geschäften, welche seine Arbeitsbedingungen unmittelbar betreffen, ein Mitspracherecht zu. Die Personalversammlung wählt zu diesem Zweck eine Personaldelegation, die gegenüber dem Vorstand ein Anhörungs- und Antragsrecht besitzt.

Der Vorstand regelt die näheren Einzelheiten unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Gesamtarbeitsvertrages.

Art. 35

Bekanntmachungen

Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden Mitteilungen erfolgen schriftlich. Die Genossenschaftsbehörden orientieren die Mitglieder periodisch umfassend über ihre Tätigkeiten und ihre Vorhaben.

Die Bekanntmachungen an Dritte erfolgen, falls nötig, durch Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt.

Art. 36

Organisationsreglement

Die Aufgaben und Befugnisse des Vorstandes, des Leitenden Ausschusses und besonderer Kommissionen, der Vertrauensleuteversammlung¹⁵ sowie der Geschäftsführung werden vom Vorstand im Organisationsreglement geordnet.

3. Die Revisionsstelle

Art. 37

Wahl¹⁶

Die Generalversammlung wählt auf die Dauer von einem Jahr eine von einem schweizerischen Fachverband anerkannte Treuhand- oder Revisionsgesellschaft als Revisionsstelle.

Art. 38

Rechte und Pflichten

Die Revisionsstelle hat insbesondere zu prüfen, ob

- die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen;
- die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist;
- bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind;
- die Geschäftsführung den Aufgaben entsprechend organisiert und die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind.
- Die Revisionsstelle legt der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht mit Antrag vor.
- Der Revisionsstelle ist Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.

Mindestens ein/e Vertreter/in der Revisionsstelle nimmt an der ordentlichen Generalversammlung teil.

4. Die Vertrauensleuteversammlung sowie die Mieter/innen-Versammlungen (Konsultativorgane)

Art. 39

Vertrauensleuteversammlung¹⁷

Aufgaben und Kompetenzen¹⁸

Die Vertrauensleuteversammlung ist ein genossenschaftseigenes beratendes Organ (Konsultativorgan), das der Vorstand zur Vorbereitung wichtiger Geschäfte einberuft.

Die Vertrauensleute haben folgende Aufgaben:

- a) Gemeinschaftsfördernde Anlässe unterstützen oder initiieren;
- b) Kontaktperson für Neumieter/innen sein;
- c) Mieter/innen-Anliegen aufnehmen und wenn nötig die Geschäftsstelle, den Vorstand, die Sozialberatung oder die Altersbetreuung darauf aufmerksam machen;
- d) Weitere Aufgaben in Absprache mit dem Vorstand übernehmen.

Die detaillierten Aufgaben und Kompetenzen der Vertrauensleute werden in dem vom Vorstand erlassenen Organisationsreglement ausgeführt.

Wahl¹⁷

Die Vertrauensleute werden von der Generalversammlung auf Vorschlag der Mieterinnen- und Mieterversammlungen der jeweiligen Rayons¹⁶ (Etappen-Gruppen) gewählt – in der Regel auf die Dauer von 3 Jahren und mit Wiederwählbarkeit. Die Zahl der Vertrauensleute wird vom Vorstand bestimmt.

Für die Vertrauensleute gilt eine Amtszeit von maximal 12 Jahren.¹⁹

Art. 40

Mieter/innen-Versammlungen¹⁷

Zur Orientierung und Beratung über wichtige Quartierthemen und umfassende Siedlungssanierungen sowie zur Nomination der Vertrauensleute beruft der Vorstand Mieter/innen-Versammlungen einer oder mehrerer Wohntappen ein.

V. Vorschriften über die Vermietung und die Kündigung

Art. 41

Grundsätze

Die Wohnobjekte werden mietweise – in erster Linie an Familien mit Kindern – abgegeben.

Die Mietzinse sind grundsätzlich kostendeckend, wobei die Genossenschaft eine sozial gerechte Mietzinspolitik anstrebt, die dem Einkommen und Vermögen der Mieterschaft Rechnung trägt (Solidaritätsprinzip).

Der Vorstand erlässt ein Reglement, welches die Vermietung von Wohnobjekten regelt. Dieses soll insbesondere nach Massgabe der statutarischen Richtquoten eine gute soziale Durchmischung gewährleisten. Wohnraum und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen.

Art. 42

Richtquoten für eine gute soziale Durchmischung²⁰

Der Vorstand sorgt dafür, dass die FGZ eine sozial gut durchmischte Genossenschaft ist. Die Durchmischung hat in möglichst vielen Etappen ausgewogen zu sein. Konkret bedeutet das, dass die Gesamtheit der genossenschaftlichen Wohnobjekte (freitragende und subventionierte) gemäss den folgenden Richtquoten vermietet werden soll:

Mindestens zwei Drittel aller Wohnobjekte sind für Personen bzw. Haushalte vorzusehen, welche bezüglich Einkommen und Vermögen in den Einkommens- und Vermögensstufen 1 bis 4 der FGZ liegen. Die Einkommens- und Vermögensstufen finden sich im Anhang zum «FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich». ²¹

Art. 43

Mehrzins wegen Unterbesetzung

Im Interesse einer dauernden Zweckerhaltung aller genossenschaftlichen Familienwohnungen sind sämtliche Mieter/innen, die unterbesetzte Familienwohnungen (auch solche im freitragenden Wohnungsbau) bewohnen, verpflichtet, einen angemessenen Unterbesetzungsbeitrag (Mehrzins) zu entrichten. Eine beitragspflichtige Unterbesetzung liegt dann vor, wenn

- gemessen an der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen;
- zwei oder mehr überzählige Zimmer vorhanden sind.

Der Mehrzins richtet sich nach dem Ausmass der Unterbesetzung. Die Bemessungsgrundsätze werden in einem von der Generalversammlung zu genehmigenden Reglement näher geordnet.

Vorbehalten bleibt insbesondere die Kündigung des Mietvertrages wegen voraussichtlich dauernder starker Unterbesetzung gemäss Art.10 lit. d).²²

Art. 44

Mehrzins wegen guter finanzieller Verhältnisse

Die Genossenschaftsmieter/innen bzw. Genossenschaftshaushalte, die in die Einkommens- und Vermögensstufe 5 der FGZ fallen, haben einen angemessenen Solidaritäts-Mehrzins zu bezahlen. In die Einkommens- und Vermögensstufe 5 fallen nur Personen und Haushalte, deren gesamtes Einkommen und/oder Vermögen aller im Haushalt lebenden Familienmitglieder und Personen deutlich über den zulässigen Limiten der kantonalen Wohnbauförderung liegen.

Die Einkommens- und Vermögensstufen finden sich im Anhang zum «FGZ-Reglement über die Erhaltung der Familienwohnobjekte und über den sozialen Mietzinsausgleich». ²³

Art. 45

Pflicht zur Wohnsitznahme

Wohnungsmieter/innen der Genossenschaft sind verpflichtet, am Ort des gemieteten Wohnobjektes zivilrechtlichen Wohnsitz zu nehmen und selbst in der von ihnen gemieteten Wohnung zu wohnen ²⁴. Der Vorstand kann aus triftigen Gründen Ausnahmen bewilligen.

Art. 46

Untermiete²⁵

Untermiete ist möglich. Sie ist auf ein begründetes Gesuch hin und nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes gestattet.

Der Mieter bzw. die Mieterin muss die Untermiete auf einem von der FGZ herausgegebenen Formular beantragen. Dieses ist vollständig und wahrheitsgetreu auszufüllen und ist auch vom Untermieter/von der Untermieterin zu unterzeichnen.

Es muss vor Beginn (Untermiete in Anwesenheit des Genossenschaftsmieters/der Genossenschaftsmieterin) bzw. mindestens drei Monate (Untermiete in Abwesenheit des Genossenschaftsmieters/der Genossenschaftsmieterin) vor Beginn der beantragten Untermiete eingereicht werden.

Die FGZ unterscheidet zwischen

- Untermiete in Anwesenheit des Genossenschaftsmieters/der Genossenschaftsmieterin, und
- Untermiete in Abwesenheit des Genossenschaftsmieters/der Genossenschaftsmieterin.

Bei Untermiete in Abwesenheit des Genossenschaftsmieters/der Genossenschaftsmieterin gelten zudem die folgenden Regeln:

- Als Bewohnerinnen und Bewohner kommen nur erwachsene Personen, d.h. Haushalte ohne minderjährige Kinder, in Frage;
- Die Untermiete darf grundsätzlich nicht länger als ein Jahr dauern;
- Eine längere Untermiete ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich; diese Ausnahmen sind vom Leitenden Ausschuss des Vorstandes zu beurteilen und zu entscheiden;
- Ein zweites Untermiete-Gesuch kann frühestens zwei Jahre nach Ablauf der letzten genehmigten Untermiete gestellt werden.

Der Vorstand kann die Zustimmung zur Untermiete dann verweigern, wenn

- der Mieter bzw. die Mieterin sich weigert, der FGZ die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu den Bestimmungen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind. Das ist dann der Fall, wenn der Untermieter/die Untermieterin einen Mietzins zu entrichten hat, der mehr als 30 Prozent über demjenigen des Hauptmietvertrags liegt. In diesen 30 Prozent eingeschlossen ist der Zuschlag für die Benützung der Infrastruktur und der Wohnungseinrichtungen (Geräte, Bettwäsche, usw.);
- die gleiche Mieterschaft bereits zum dritten Mal ein Gesuch für die Untermiete in Abwesenheit des Genossenschaftsmieters/der Genossenschaftsmieterin stellt;
- der Genossenschaft aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Wenn Genossenschafter/innen ihr Mietobjekt eigenmächtig und ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung durch den FGZ-Vorstand untervermieten, oder wenn sie die vorliegenden Bestimmungen in krasser Weise verletzen, dann behält sich der Vorstand den Ausschluss aus der Genossenschaft und die Kündigung des Mietvertrages gemäss Art.10 lit. e) der Statuten vor.²⁶

Aufgrund der Untermiete können Untermieter/innen keinen Rechtsanspruch ableiten, später ein Haupt-Mietverhältnis samt Genossenschafter/innen-Status mit der FGZ begründen zu können.

Bei subventionierten Wohnungen richtet sich die Untermiete nach den Bestimmungen des Reglements über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen (Zweckerhaltungsreglement) der Stadt Zürich.

Art. 47

Wohnrecht²⁶

Den Genossenschaftsmitgliedern ist grundsätzlich das Wohnrecht unter Vorbehalt von Art.10 gewährleistet.

VI. Schlussbestimmungen

Art. 48

Statutenänderungen/Auflösungsbeschluss

Für die Änderung der Statuten ist die Zustimmung von zwei Dritteln aller an der Generalversammlung vertretenen Mitglieder notwendig.

Der Inhalt von Art.2, Art. 41 Abs. 2, Art.48 Abs. 2 und 5 sowie Art.50 kann nur durch einen Beschluss der Generalversammlung abgeändert oder aufgehoben werden, dem vier Fünftel aller Genossenschaftsmitglieder zustimmen.

Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft können nur in einer besonders zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung beschlossen werden.

Zur Auflösung und Fusion ist die Zustimmung von zwei Dritteln sämtlicher Genossenschaftsmitglieder notwendig. Ist eine erste Versammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb dreier Monate eine zweite Generalversammlung einzuberufen, welche die

Auflösung oder Fusion mit zwei Dritteln der Anwesenden beschliessen kann.

Bei einer Auflösung der Genossenschaft hat die Stadt Zürich das Recht, die mit ihrer Hilfe erstellten Bauten käuflich zu erwerben. Der Kaufpreis soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die Bedingungen gelten sinngemäss bei Bau-rechten. Ein allfälliger Überschuss nach Rückzahlung der Anteile ist der Stadt Zürich für den gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Art. 49

Liquidation

Die Liquidation besorgt der Vorstand nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 50

Liquidationsüberschuss

Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, wird der Stadt Zürich für Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues übereignet.

Subventionsbestimmungen von Bund, Kanton, Gemeinde oder deren Anstalten bleiben vorbehalten.

Art. 51

Inkrafttreten

Diese Statuten sind an der Generalversammlung vom 22. Juni 1998 angenommen worden.

Sie treten am 1. Januar 1999 in Kraft und ersetzen die Statuten vom 28. Januar 1974; ab 1. Januar 1999 sind sämtliche diesen Statuten zuwiderlaufenden früheren Beschlüsse der Generalversammlungen aufgehoben.

Zürich, 22. Juni 1998

Der Präsident: Alfons Sonderegger

Die Aktuarin: Jeannette Linggi Werner

Seitherige Teilrevisionen

1. Teilrevision: Art. 21bis und Art. 23i
(a.o. Generalversammlung vom 15. November 1999)

2. Teilrevision: Art. 5, 6, 11, 13, 14, 16
(Generalversammlung vom 11. Juni 2001)

3. Teilrevision: Art. 42 und Art. 46
(Generalversammlung vom 17. Juni 2002)

4. Teilrevision: Art. 5 und Art. 13
(Generalversammlung vom 23. Juni 2003)

5. Teilrevision: Art. 2, 10, 17b, 19, 23g, 37, 45, 46, 47 (Generalversammlung vom 28. Juni 2006)

6. Teilrevision: Art. 5 und Art. 46
(Generalversammlung vom 29. Juni 2009)

7. Teilrevision: Anpassung des Begriffs Kontrollstelle
(a.o. Generalversammlung vom 29. September 2009)

8. Teilrevision: Art. 17, 42, 44
(Generalversammlung vom 20. Juni 2011)

9. Teilrevision: Art. 36, 39, 40
(a.o. Generalversammlung vom 30. November 2011)

10. Teilrevision: Art. 27, Art. 32 und Art. 40 sowie Bereinigung
der Art. 39 und 40 (Generalversammlung vom 16. Juni 2014).

11. Teilrevision: Art. 23 und Art. 27
(a.o. Generalversammlung vom 3. Oktober 2023).

Inkrafttreten der Teilrevision: 3. Oktober 2023.

Übergangsbestimmung für die Amtsperiode 2023 - 2026: Die
am 12. Juni 2023 gewählten Vorstandsmitglieder können die
Amtsperiode noch beenden und es können auch Ersatzwahlen
durchgeführt werden.

Zürich, 3. Oktober 2023

- ¹ Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006 (Art.2, Abs. 3)
- ² Genehmigt von der Generalversammlung vom 29. Juni 2009 (Art.5, Abs. 3)
- ³ Genehmigt von der Generalversammlung vom 23. Juni 2003 (Art.5, Abs. 4)
- ⁴ Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006 (Neuordnung Art.10 in Verbindung mit Art.47)
- ⁵ Genehmigt von der Generalversammlung vom 11. Juni 2001
- ⁶ Genehmigt von der Generalversammlung vom 23. Juni 2003 (Art.13, Abs. 1, zweiter Satz)
- ⁷ Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006
- ⁸ Genehmigt von der Generalversammlung vom 20. Juni 2011
- ⁹ Genehmigt von der a.o. Generalversammlung vom 15. November 1999
- ¹⁰ Genehmigt von der a.o. Generalversammlung 3. Oktober 2023
- ¹¹ Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006
- ¹² Genehmigt von der a.o. Generalversammlung vom 3. Oktober 2023
- ¹³ Genehmigt von der a.o. Generalversammlung vom 3. Oktober 2023
- ¹⁴ Genehmigt von der Generalversammlung vom 16. Juni 2014
- ¹⁵ Genehmigt von der a.o. Generalversammlung vom 30. November 2011
- ¹⁶ Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006
- ¹⁷ Genehmigt von der Generalversammlung vom 16. Juni 2014 (Neuordnung Art.39 und 40)
- ¹⁸ Genehmigt von der a.o. Generalversammlung vom 30. November 2011
- ¹⁹ Genehmigt von der Generalversammlung vom 16. Juni 2014
- ²⁰ Genehmigt von der Generalversammlung vom 17. Juni 2002
- ²¹ Genehmigt von der Generalversammlung vom 20. Juni 2011
- ²² Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006
- ²³ Genehmigt von der Generalversammlung vom 20. Juni 2011
- ²⁴ Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006
- ²⁵ Genehmigt von der Generalversammlung vom 17. Juni 2002 und der Generalversammlung vom 29. Juni 2009
- ²⁶ Genehmigt von der Generalversammlung vom 28. Juni 2006