

Statuten der vorgeschlagenen EGWZ

Konzeptvorschlag · Nicht verabschiedet

Art 1 Name Sitz und Dauer

Unter dem Namen «Genossenschaft Emissionszentrale für gemeinnützigen Wohnraum Zürich EGWZ» besteht mit Sitz in Zürich eine Genossenschaft gemäss Art. 828 ff. OR. Ihre Dauer ist unbeschränkt.

Art 2 Zweck und räumlicher Geltungsbereich

Die EGWZ beschafft ihren Mitgliedern langfristiges und zinsgünstiges Kapital für gemeinnützigen Wohnraum zu Kostenmiete. Sie ermöglicht Erwerb, Neubau, Erneuerung und Weiterentwicklung von Liegenschaften ausschliesslich im Stadtgebiet von Zürich. Sie strebt keinen Gewinn zugunsten ihrer Mitglieder an.

Art 3 Tätigkeit und öffentliche Zusammenarbeit

Die Kapitalbeschaffung erfolgt insbesondere durch Anleihen in eigenem Namen für Rechnung der beteiligten Mitglieder. Die EGWZ kann Darlehen gewähren, Sicherheiten entgegennehmen und zweckdienliche Verträge abschliessen. Die Zusammenarbeit und eine allfällige Bürgschaft der Stadt Zürich werden gesondert vereinbart. Diese Statuten begründen keine Verpflichtung der Stadt und setzen keine Förderung des Bundes voraus.

Art 4 Mitgliedschaft

Mitglieder können neue und bestehende gemeinnützige Wohnbauträger, insbesondere Genossenschaften und Stiftungen, sowie die Stadt Zürich und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften mit entsprechendem Förderzweck sein. Natürliche Personen sind ausgeschlossen. Finanzierungen erhalten nur gemeinnützige Wohnbauträger für Vorhaben gemäss Art. 2. Selbstverwaltung und das Fehlen eines bestehenden Immobilienbestands schliessen die Mitgliedschaft nicht aus.

Art 5 Aufnahme und Nachweis

Die Aufnahme setzt eine schriftliche Beitrittserklärung, die Zeichnung und Einzahlung mindestens eines Anteilscheins und einen Vorstandsbeschluss voraus. Massgebend sind der gemeinnützige Zweck, die Kostenmiete und die dauerhafte Zweckbindung des Vermögens. Eine Anerkennung durch den Bund oder Mitgliedschaft in einem Dachverband ist keine zusätzliche Voraussetzung. Die Mitgliedschaft begründet keinen Anspruch auf eine bestimmte Finanzierung.

Art 6 Austritt und Auflösung eines Mitglieds

Der Austritt ist mit schriftlicher Kündigung unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf das Ende des Geschäftsjahrs möglich. Bei einer Beteiligung an einer Finanzierung wird er erst wirksam, wenn sämtliche daraus entstandenen Verpflichtungen erfüllt oder mit Zustimmung der EGWZ übernommen sind. Die Mitgliedschaft erlischt ferner durch Ausschluss oder Auflösung der juristischen Person; offene Verpflichtungen bleiben bestehen.

Art 7 Ausschluss

Der Vorstand kann ein Mitglied nach Anhörung ausschliessen, wenn es wesentliche Pflichten trotz Mahnung verletzt oder die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit dauerhaft entfallen. Gegen den begründeten Entscheid kann innert 30 Tagen an die nächste Generalversammlung gelangt werden. Gesetzliche Rechtsmittel bleiben vorbehalten.

Art 8 Kapital und Anteilscheine

Das Genossenschaftskapital entspricht der Summe der gezeichneten Anteilscheine und ist nach oben unbeschränkt. Ein Anteilschein beträgt 5'000 Franken. Jedes Mitglied hält mindestens einen vollständig einbezahlten Anteil. Die Anteilscheine lauten auf den Namen; sie sind Beweisurkunden. Das Anteilscheinkapital wird nicht verzinst.

Art 9 Haftung und Mitgliederbeiträge

Für die Verbindlichkeiten der EGWZ haftet ausschliesslich ihr Vermögen. Persönliche Haftung und Nachschusspflicht der Mitglieder sind ausgeschlossen. Eigene Darlehens-, Sicherstellungs- und Zahlungspflichten aus Finanzierungsverträgen bleiben bestehen. Die Generalversammlung kann angemessene Mitgliederbeiträge zur Deckung des allgemeinen Aufwands festsetzen.

Art 10 Reserven und Entschädigungen

Die EGWZ bildet die gesetzlichen Reserven, betriebsnotwendige Rückstellungen und einen allgemeinen Reservefonds. Der Vorstand regelt dessen Äufnung und zweckgebundene Verwendung. Überschüsse dienen dem Genossenschaftszweck. Organe und Beauftragte können für ihre Arbeit und Verantwortung angemessen entschädigt werden; Gewinnbeteiligungen und Tantiemen sind ausgeschlossen.

Art 11 Abfindung ausscheidender Mitglieder

Ausscheidende Mitglieder erhalten ihren Anteil höchstens zum Nominalwert und höchstens zum anteiligen Bilanzwert ohne Reserven zurück. Ein Anspruch auf übriges Vermögen besteht nicht. Die Zahlung wird ein Jahr nach dem Ausscheiden fällig; der Vorstand kann sie aus Gründen der finanziellen Sicherheit um höchstens zwei weitere Jahre aufschieben. Gegenforderungen können verrechnet werden. Teilkündigungen werden entsprechend behandelt.

Art 12 Organe und Generalversammlung

Organe sind die Generalversammlung, der Vorstand und die Revisionsstelle. Die Generalversammlung wählt den Vorstand, dessen Präsidium und die Revisionsstelle; sie genehmigt Jahresbericht, Jahresrechnung und Ergebnisverwendung, beschliesst über Entlastung, Mitgliederbeiträge, Statutenänderungen und Auflösung und beurteilt Beschwerden gegen Ausschlüsse. Gesetzlich unübertragbare Befugnisse bleiben gewahrt.

Art 13 Einberufung und Anträge

Die ordentliche Generalversammlung findet innerhalb von sechs Monaten nach Ende des Geschäftsjahrs statt. Der Vorstand lädt mindestens 20 Tage vorher schriftlich oder elektronisch unter Bekanntgabe der Traktanden und Anträge ein. Bei Statutenänderungen wird der wesentliche Inhalt beigelegt. Jahresrechnung und Revisionsbericht werden rechtzeitig zugänglich gemacht.

Mitglieder können die Traktandierung schriftlich bis 30 Tage vor der Versammlung verlangen; der Termin ist vorgängig bekanntzugeben. Eine ausserordentliche Versammlung wird durch den Vorstand oder auf gesetzeskonformes Begehren einberufen: bei mindestens 30 Mitgliedern durch einen Zehntel, sonst durch mindestens drei Mitglieder. Gesetzliche Einberufungs- und Antragsrechte gehen vor.

Art 14 Stimmrecht und Beschlüsse

Jedes Mitglied hat unabhängig vom Kapitalanteil eine Stimme. Es kann sich durch ein anderes Mitglied vertreten lassen; niemand vereinigt mehr als zwei Stimmen. Bei der Entlastung sind die gesetzlich betroffenen Personen vom Stimmrecht ausgeschlossen; beim Entscheid über einen Ausschluss wirken die daran beteiligten Vorstandsmitglieder nicht als Stimmvertretung mit.

Ordentliche Beschlüsse und Wahlen erfordern die absolute Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen. Statutenänderungen erfordern drei Viertel der abgegebenen gültigen Stimmen, die Auflösung drei Viertel sämtlicher Mitglieder. Für Fusionen und gesetzlich besonders geregelte Geschäfte gelten mindestens die zwingenden gesetzlichen Mehrheiten. Bei Stimmengleichheit wird erneut abgestimmt; bleibt sie bestehen, ist der Antrag abgelehnt. Über nicht angekündigte Sachgeschäfte wird nur im gesetzlich zulässigen Umfang beschlossen.

Art 15 Durchführung

Abstimmungen und Wahlen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der anwesenden Stimmen geheime Durchführung verlangt. Über Beschlüsse und Wahlen wird ein Protokoll geführt. Virtuelle oder hybride Versammlungen und schriftliche Beschlüsse sind im gesetzlich zulässigen Rahmen möglich; die gleichwertige Wahrnehmung der Mitgliederrechte ist sicherzustellen.

Art 16 Zusammensetzung des Vorstands

Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben natürlichen Personen. Die Amtsdauer beträgt vier Jahre; Wiederwahl ist möglich. Die gesetzlich erforderliche Mehrheit besteht aus vertretungsberechtigten Personen von Mitgliedern. Die Generalversammlung berücksichtigt Kenntnisse in Wohnbauförderung, Finanzierung, Recht und Rechnungslegung. Sie wählt das Präsidium; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst.

Eine Vertretung der Stadt Zürich ist vorgesehen, sofern sie sich an der EGWZ beteiligt oder Bürgschaften übernimmt. Wahl oder Entsendung und allfällige besondere Rechte werden vor Gründung mit der Stadt und in Übereinstimmung mit dem Gesetz geregelt. Bundesbehörden erhalten keine statutarische Funktion.

Art 17 Aufgaben und Entscheide des Vorstands

Der Vorstand verantwortet Strategie, Organisation, Finanzplanung, Risikosteuerung, internes Kontrollsystem und Aufsicht. Er erlässt das Finanzierungs-, Organisations- und Gebührenreglement, entscheidet über die Aufnahme von Mitgliedern und verantwortet Emissionen sowie Sicherheiten. Er überwacht Zahlungsfähigkeit und Kapitalverlust und erfüllt die gesetzlichen Handlungspflichten.

Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder mitwirkt. Er entscheidet mit Stimmenmehrheit; bei Gleichstand entscheidet das Präsidium. Zirkularbeschlüsse sind zulässig, sofern kein Mitglied Beratung verlangt. Interessenbindungen werden offengelegt. Betroffene treten bei Vorbereitung und Entscheidung über eigene Finanzierungen in den Ausstand.

Art 18 Geschäftsstelle und Prüfungskommission

Der Vorstand kann Geschäftsführung und administrative Aufgaben im gesetzlich zulässigen Umfang einer Geschäftsstelle oder externen Dienstleistern übertragen. Ein Organisationsreglement legt Aufgaben, Zeichnungsrechte, Berichte und Kontrollen fest. Die Prüfungskommission beurteilt Finanzierungen; Entscheide können ihr innerhalb klarer Kompetenzgrenzen übertragen werden. Die Oberaufsicht verbleibt beim Vorstand.

Art 19 Rechnungslegung und Revision

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Die Rechnungslegung richtet sich nach geltendem schweizerischem Recht. Die EGWZ lässt ihre Jahresrechnung ordentlich durch eine zugelassene Revisionsexpertin oder einen zugelassenen Revisionsexperten prüfen. Die Generalversammlung wählt die Revisionsstelle jährlich. Mitglieder und Stadt erhalten die für ihre Rechte beziehungsweise Bürgschaften erforderlichen Berichte. Öffentlich ausgewiesen werden insbesondere Finanzierungsvolumen, Laufzeiten, Rücklagen und wesentliche Risiken.

Art 20 Auflösung und Liquidation

Die Generalversammlung beschliesst über die angekündigte Auflösung nach Art. 14 und bestimmt die Liquidatoren. Eine Fusion ist nur mit einer Organisation zulässig, welche die gemeinnützige Zweckbindung wahrt. Vor der Vermögensverwendung werden sämtliche Verbindlichkeiten erfüllt, gesichert oder rechtswirksam übertragen. Das gilt insbesondere für ausstehende Anleihen, Rückgriffsansprüche und Verpflichtungen aus öffentlichen Bürgschaften. Rechte öffentlicher Geldgeber und vertragliche Rückzahlungspflichten gehen vor.

Art 21 Rückzahlung und verbleibendes Vermögen

Nach Erfüllung der Verpflichtungen werden die einbezahlten Anteilscheine höchstens zum Nominalwert zurückbezahlt, soweit das verbleibende Vermögen dafür reicht. Ein darüber hinaus verbleibender Liquidationsüberschuss kann den gemeinnützigen Mitgliedern zugewiesen werden, sofern er bei ihnen unwiderruflich für gemeinnützigen Wohnraum zu Kostenmiete im Stadtgebiet Zürich gebunden bleibt.

Die Generalversammlung bestimmt dafür einen sachlichen Verteilungsschlüssel und die begünstigten Vorhaben. Eine freie Ausschüttung an private Beteiligte oder eine Weiterleitung als Gewinn ist ausgeschlossen. Erfüllt kein Mitglied die Voraussetzungen, wird das Vermögen einer anderen entsprechend zweckgebundenen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft oder der Stadt Zürich für denselben Zweck zugewiesen. Weitergehende gesetzliche, steuerliche oder aus Förderverträgen folgende Vermögensbindungen bleiben vorbehalten.

Art 22 Änderungen mit Einfluss auf Bürgschaften

Änderungen des Zwecks, der Vermögensbindung oder der Finanzierungstätigkeit werden der Stadt vor Beschlussfassung angezeigt, soweit ihre Bürgschaften betroffen sind. Eine Zustimmungspflicht besteht nur im vereinbarten Umfang. Ansprüche aus bereits geschlossenen Verträgen werden durch Statutenänderungen nicht aufgehoben.

Art 23 Bekanntmachungen

Gesetzlich vorgeschriebene Publikationen erfolgen im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Mitteilungen an Mitglieder erfolgen an die gemeldete Post- oder elektronische Adresse. Der Vorstand führt ein aktuelles Mitgliederverzeichnis und regelt den Schutz vertraulicher Finanzierungsdaten.

Art 24 Inkraftsetzung und Gründungsentscheide

Die Statuten treten mit ihrer Annahme durch die Gründungsversammlung und den gesetzlich erforderlichen Schritten in Kraft. Vor der Gründung sind die Beteiligung der Stadt, deren allfällige Entsendungsrechte und die steuerliche Behandlung festzulegen. Gemeinnützige Wohnraumförderung bedeutet nicht automatisch Steuerbefreiung. Die vorgesehene Vermögensrückgabe an Mitglieder ist anhand des gewählten Steuerstatus auszugestalten.

Die Gegenüberstellung mit den EGW-Statuten und die wesentlichen Zürcher Abweichungen sind im Organisationskonzept erläutert.

Referenz · Statuten der EGW vom 24 Juni 2009