

# Statuten

Gültig ab 01.01.2023

## INHALTSVERZEICHNIS

### I Firma, Sitz, Zweck, Werte und Grundsätze

- Art. 1 Firma und Sitz
- Art. 2 Zweck
- Art. 3 Werte
- Art. 4 Grundsätze
  - Allgemeine Grundsätze
  - Grundsätze zu Bau und Unterhalt
  - Grundsätze zur Vermietung

### II Mitgliedschaft

- Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft
- Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft
- Art. 7 Austritt, Ableben
- Art. 8 Eheschutz, Ehetrennung, Scheidung
- Art. 9 Ausschluss
- Art. 10 Pflichten der Mitgliedschaft

### III Finanzielle Bestimmungen

- Art. 11 Genossenschaftsanteile
- Art. 12 Verzinsung
- Art. 13 Verpfändung
- Art. 14 Rückzahlung
- Art. 15 Fonds- und Solidarbeiträge
- Art. 16 Entschädigung der Organe
- Art. 17 Rechnungswesen
- Art. 18 Haftung

### IV Organisation

Art. 19 Organe

#### *Generalversammlung*

- Art. 20 Kompetenzen
- Art. 21 Einberufung und Leitung
- Art. 22 Stimmrecht
- Art. 23 Beschlüsse und Wahlen
- Art. 24 Ausserordentliche GV

#### *Vorstand*

- Art. 25 Wahl und Wählbarkeit
- Art. 26 Vorstandssitzungen
- Art. 27 Aufgaben und Kompetenzdelegation

#### *Revisionsstelle*

- Art. 28 Wahl und Konstituierung
- Art. 29 Aufgaben

### V Auflösung und Fusion

- Art. 30 Auflösung und Fusion
- Art. 31 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

### VI Schlussbestimmungen

- Art. 32 Form der Bekanntmachung

# I Firma, Sitz, Zweck, Werte und Grundsätze

## Art. 1 Firma und Sitz

Unter der Firma «Baugenossenschaft Schönau» (nachfolgend BSZ) besteht eine gemeinnützige, politisch unabhängige und konfessionell neutrale im Handelsregister eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Zürich gemäss Art. 828ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

## Art. 2 Zweck

1) Die BSZ bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern, speziell auch Familien, preiswerten und gesunden Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten und die Genossenschaftsidee und somit das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern.

2) Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- a) Erwerb von Land und Eingehen von Baurechten
- b) Erstellung und Erwerb von zweckmässigen Ein- und Mehrfamilienhäusern die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen
- c) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten
- d) Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können
- e) Vermietung und Verwaltung von Häusern und Wohnungen an Mitglieder auf der Basis der Kostenmiete
- f) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten

## Art. 3 Werte

1) Wir begegnen uns mit Respekt, Toleranz und Wertschätzung. Im Mittelpunkt stellen wir die Menschen und nicht die Rendite.

2) Wir setzen uns für genossenschaftliche Ideen ein. Unsere Mitglieder bestimmen als kollektive Eigentümerschaft bei grundlegenden Themen mit und tragen die BSZ so gemeinsam.

3) Die BSZ baut und handelt sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig.

## Art. 4 Grundsätze

### Allgemeine Grundsätze

1) Die Grundstücke und Bauten der BSZ sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Die Bestimmungen dieses Abschnittes können nur gemäss der Regelung in Art. 23, Abs. 4 abgeändert oder aufgehoben werden.

2) Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

### Grundsätze zu Bau und Unterhalt

3) Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der BSZ besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, behindertengerechtes Bauen, hochwertige Aussenräume und Begegnungszonen, sichere Erschliessung, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologisch einwandfreien Materialien und Einsparung von Energie beim Bau und Betrieb.

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

5) Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die BSZ auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen nach Möglichkeit mindestens ein Umsiedlungsobjekt an.

Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und von Ersatzneubauten sind in erster Linie die bisherigen Mieter\*innen zu berücksichtigen, sofern diese den Vermietungsrichtlinien entsprechen.

### **Grundsätze zur Vermietung**

6) Die Vermietung der Wohnungen erfolgt durch den Vorstand, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt. Der Vorstand sorgt auch dafür, dass die Mieter\*innen über allfällige Auflagen aufgrund staatlicher Wohnbauförderung informiert werden und sich zu deren Einhaltung verpflichten.

7) Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der BSZ setzt in der Regel den Beitritt zur BSZ voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der BSZ nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der BSZ gekündigt werden.

8) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die BSZ ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten. Sie verzichtet auf die Erzielung eines eigentlichen Gewinnes sowie auf übersetzte Zahlungen an Dritte. Mit den Mietzinsen müssen die Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Generalversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

9) Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu

wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.

10) Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der BSZ zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Als wesentliche Nachteile bei der Untervermietung der ganzen Wohnung gelten insbesondere deren mehr als einjährige Dauer, die mehr als zweimalige Untervermietung im laufenden Mietverhältnis, die Untervermietung an Personen, welche die Vermietungsrichtlinien nicht erfüllen sowie der Umstand, dass die Mitglieder nicht eindeutig darlegen können, dass sie die Wohnung nach Ablauf der Untervermietung wieder selber bewohnen werden. Bei Untervermietung einzelner Zimmer entsteht der BSZ auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.

11) Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer\*innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. Einzelheiten regelt das Vermietungsreglement.

## **II Mitgliedschaft**

### **Art. 5 Erwerb der Mitgliedschaft**

1) Mitglied der BSZ kann jede handlungsfähige natürliche oder juristische Person werden, die sich mit dem Zweck und der Idee der BSZ identifizieren kann, in der BSZ wohnt und die auf ihren Namen lautende Anteile in der Höhe von mindestens CHF 2'000 übernimmt. Die BSZ führt ein Verzeichnis aller Genossenschaftler\*innen, worin deren Anteilscheinkapital ersichtlich ist. Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Die Mitglieder erhalten jährlich eine Abrechnung, worin das Anteilscheinkapital und deren Verzinsung ersichtlich ist.

2) Die Zahl der Mitglieder ist offen und darf nicht beschränkt werden.

3) Die Aufnahme als Mitglied erfolgt aufgrund einer schriftlichen Erklärung. Über die Aufnahme entscheidet der Vorstand unter Vorbehalt des Vermietungsreglements. Die Ablehnung eines Aufnahmesuches bedarf keiner Begründung.

4) Die Mitgliedschaft beginnt mit der zivilrechtlichen Wohnsitznahme und der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile, bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 11, Abs. 2 mit Bezahlung der ersten Rate.

### **Art. 6 Erlöschen der Mitgliedschaft**

Die Mitgliedschaft erlischt durch Austritt aus der BSZ, Kündigung des Mietvertrages, Ausschluss oder Tod, resp. bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Verlust der Rechtspersönlichkeit.

### **Art. 7 Austritt, Ableben**

1) Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der BSZ, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrages voraus. Umgekehrt gilt die Kündigung des Mietvertrages auch als Beendigung der Mitgliedschaft auf den nächstmöglichen Termin.

2) Der Austritt aus der BSZ kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.

3) Stirbt ein Mitglied, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe- bzw. Lebenspartner\*in ohne entsprechenden Vorstandsbeschluss in die Rechte und Pflichten des verstorbenen Mitgliedes eintreten.

4) Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Mitbewohner\*innen können mit Zustimmung des Vorstands anstelle des verstorbenen Mitglieds in die BSZ und den Mietvertrag eintreten.

5) Sobald der Beschluss zur Auflösung der BSZ gefasst ist, bleibt die Mitgliedschaft auch bei Wohnungskündigung weiterhin bestehen und ein Austritt kann nicht mehr erklärt werden.

### **Art. 8 Eheschutz, Ehetrennung, Scheidung**

1) Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehe- bzw. eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen/deren Einverständnis den Mietvertrag auf den/die Ehepartner\*in bzw. dem eingetragenen Partner übertragen.

Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Wohnungsanteile (Art. 11 Abs. 2) voraus. Der Vorstand kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, aus der BSZ ausschliessen, sofern er ihm keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will.

2) Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehe- bzw. eingetragenen Partner des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der BSZ ausschliessen. Der Ehe- bzw. eingetragenen Partner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der BSZ werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

3) Die Belegungsvorschriften von Art. 4, Abs. 11 bleiben vorbehalten.

4) Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der in der Wohnung verbleibende Ehe- bzw. eingetragene Partner einen entsprechenden Betrag der BSZ überwiesen hat.

## **Art. 9 Ausschluss**

- 1) Er kann jederzeit durch den Vorstand erfolgen, wenn ein Mitglied den statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder den Interessen der BSZ zuwiderhandelt.
- 2) Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung vorauszugehen, ausser wenn diese nutzlos ist oder die mietrechtliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR erfolgt. Als Ausschlussgründe gelten insbesondere:
  - a) Verletzung der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der BSZ.
  - b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
  - c) Zweckentfremdung der Wohnung, insbesondere, wenn sie und dazugehörnde Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
  - d) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes bei Unterbelegung.
  - e) Missachtung der Bestimmungen der Statuten oder des Vermietungsreglements.
  - f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, in- und ausserhalb der BSZ, wenn das zuständige Organ einen Beschluss über Umbau oder Abbruch der betreffenden Liegenschaft gefasst hat.
  - g) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 8 vorgesehen ist.
  - 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.
- 3) Der Beschluss über den Ausschluss ist dem betreffenden Mitglied durch eingeschriebenen Brief mit Begründung und Hinweis auf die Möglichkeit des Rekurses an die

Generalversammlung zu eröffnen. Dem ausgeschlossenen Mitglied steht das Rekursrecht zuhanden der Generalversammlung innert 30 Tagen nach Erhalt des Vorstandsbeschlusses zu. Der Rekurs hat keine aufschiebende Wirkung und die erfolgte Kündigung des Mietvertrages wird durch die Erhebung des Rekurses nicht hinfällig, doch hat das ausgeschlossene Mitglied das Recht, in der Generalversammlung ihre Sicht selber darzulegen.

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

## **Art. 10 Pflichten der Mitgliedschaft**

Die Genossenschafter\*innen sind verpflichtet:

- 1) Die Interessen der BSZ in guten Treuen zu wahren.
- 2) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.
- 3) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken.

## **III Finanzielle Bestimmungen**

### **Art. 11 Genossenschaftsanteile**

- 1) Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Es werden Anteilscheine zum Nennwert von je CHF 100 ausgegeben. Der Vorstand kann für Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.
- 2) Mieter\*innen von Genossenschaftswohnungen sind zur Übernahme von so viel Anteilscheinen verpflichtet, wie dies der Finanzierungsplan vorsieht (Wohnungsanteile). Einzelheiten regelt der Vorstand in einem Reglement. Der Maximalbetrag beträgt 20% der

Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Der Vorstand kann für die Wohnungsanteile die Einzahlung in Raten bewilligen.

3) Der Vorstand ist berechtigt, auf ausstehendem Anteilscheinkapital einen marktgerechten Verzugszins zu verlangen.

### **Art. 12 Verzinsung**

1) Die Genossenschaftsanteile dürfen nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlichen und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden.

2) Die Generalversammlung bestimmt, auf Empfehlung des Vorstandes, alljährlich den Zinssatz, wobei der landesübliche Zinssatz für langfristige Darlehen ohne besondere Sicherheit und der für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässige Zinssatz nicht überschritten werden darf.

3) Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Ein Zinsanspruch besteht nur auf dem einbezahlten Betrag.

### **Art. 13 Verpfändung**

Die Anteilscheine dürfen nicht verpfändet werden. Erfolgt dies trotzdem, so lehnt die BSZ jede Verpflichtung und Haftung ab.

### **Art. 14 Rückzahlung**

1) Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben nur Anspruch auf die Rückzahlung der einbezahlten Anteile, jedoch nicht auf das Genossenschaftsvermögen.

2) Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 7 und 8 der Statuten vom/von der Partner\*in übernommen werden.

3) Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum

Nennwert. Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung.

4) In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

5) Der Vorstand ist ermächtigt, bei ausserordentlichen Verhältnissen die Rückzahlung gekündigter Anteilscheine bis auf 3 Jahre hinauszuschieben. In diesem Falle haben die gekündigten Anteile für die ganze Dauer der Verlängerungsfrist Anrecht auf die gleiche Verzinsung wie die übrigen Anteilscheine.

6) Die BSZ ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

### **Art. 15 Fonds- und Solidarbeiträge**

1) Es sind folgende Fonds zu äufnen:

- a) Amortisationsfonds
- b) Erneuerungsfonds
- c) Reservefonds
- d) Im Falle von Baurechten: Heimfallsfonds

2) Die Höhe der an die jeweiligen Fonds zu leistenden Beträge wird durch die Subventionsvorschriften, die gesetzlichen Bestimmungen, vertragliche Vereinbarungen oder das Reglement der Stadt Zürich über das Rechnungswesen festgelegt.

3) Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 OR und Art. 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

### **Art. 16 Entschädigung der Organe**

1) Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber gemäss dem

Rechnungsreglement der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird.

- 2) Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.
- 3) Eine Gewinnbeteiligung sowie die Ausrichtung von Tantiemen an die Mitglieder von Organen der BSZ sind ausgeschlossen.
- 4) Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.
- 5) Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand und Kommissionen, die im Interesse der BSZ aufgewendeten Auslagen ersetzt.

#### **Art. 17 Rechnungswesen**

- 1) Die Verwaltung der BSZ muss nach kaufmännischen Grundsätzen erfolgen.
- 2) Solange die Stadt Zürich finanziell an der BSZ beteiligt ist, gelten die von ihr für das Rechnungswesen der Baugenossenschaften erlassenen Vorschriften.
- 3) Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der BSZ zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die entsprechenden Artikel des OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie Vorschriften der Wohnbauförderung zum Rechnungswesen. Leistungen von Bund, Kantonen und Gemeinden sind offen auszuweisen.
- 4) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### **Art. 18 Haftung**

- 1) Für die Verbindlichkeiten der BSZ haftet nur das Genossenschaftsvermögen (Art. 868 OR).

- 2) Die persönliche Haftbarkeit und die Nachschusspflicht der Mitglieder ist ausgeschlossen.

## **IV Organisation**

### **Art. 19 Organe**

Die Organe der BSZ sind:

- a) die Generalversammlung
- b) der Vorstand
- c) die Revisionsstelle

### **Generalversammlung**

### **Art. 20 Kompetenzen**

- 1) Der Generalversammlung stehen folgende Befugnisse zu:
  - a) Abnahme der Jahresrechnung, des Jahresberichtes und Entlastung des Vorstandes.
  - b) Beschlussfassung über die Verwendung des Reinertrages.
  - c) Wahl und Abberufung des Präsidiums, des Vorstandes, der Revisionsstelle
  - d) Beschlussfassung über den Erwerb von Grundstücken im Betrage von mehr als drei Millionen Franken pro Fall.
  - e) Beschlussfassung über die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10 % des Anlagewertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
  - f) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der BSZ und die Erstellung von Ersatzneubauten.
  - g) Genehmigung von Renovationsprojekten, sofern diese über zwei aufeinander folgende Jahre eine Mietzinserhöhung von mehr als 50% zur Folge hätten.
  - h) Festsetzung und Änderung der Statuten.
  - i) Erledigung von Rekursen gegen Ausschliessungsbeschlüsse (Art. 9.3).
  - j) Beschlussfassung über die Auflösung oder Fusion der BSZ.
  - k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, die bis zum 31. März des Kalenderjahres der Verwaltung schriftlich eingereicht worden sind, soweit diese der Beschlussfassung

durch die Generalversammlung unterstehen.

- 1) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.
- 2) An der Generalversammlung darf nur über die bekannt gegebenen Traktanden Beschluss gefasst werden, ausser über einen Antrag auf Einberufung einer weiteren Generalversammlung. Zur Stellungnahme von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

### **Art. 21 Einberufung und Leitung**

- 1) Die ordentliche Generalversammlung hat spätestens innert 6 Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres stattzufinden. Die Einladung ist den Mitgliedern unter Bekanntgabe der Verhandlungsgegenstände und Beilage des Jahresberichtes und der Jahresrechnung mindestens 10 Tage vorher zuzustellen und auch am Geschäftsdomizil der BSZ zur Einsicht aufzulegen. Bei Anträgen auf Änderung der Statuten ist der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben.
- 2) Die Generalversammlung wird vom Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes ein Tagespräsidium wählen.

### **Art. 22 Stimmrecht**

- 1) Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung nur eine Stimme.
- 2) Ein Mitglied kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen, doch kann kein Bevollmächtigter mehr als ein Mitglied vertreten und kein Mitglied mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen.
- 3) Bei der Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.

### **Art. 23 Beschlüsse und Wahlen**

- 1) Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.
- 2) Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Wahlen gilt im ersten Wahlgang das absolute, im zweiten Wahlgang das relative Mehr. Stimmenthaltungen und ungültige Stimmen werden nicht mitgezählt.
- 3) Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht von mindestens einem Drittel der anwesenden Mitglieder geheime Durchführung verlangt wird.
- 4) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Besondere Quoren gelten:  
Für die Abänderung von Art. 3, Art. 4, Art. 23 Abs. 4 und Art. 31 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein.

Für Auflösung und Fusion gelten die Bestimmungen von Art. 30.

Ausgenommen von diesen Quorumsvorschriften sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.

- 5) Vorbehalten für die Auflösung und Fusion der BSZ bleiben Art. 889 OR und die Bestimmungen des Fusionsgesetzes und Art. 30.
- 6) Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer\*in zu unterzeichnen ist.

### **Art. 24 Ausserordentliche GV**

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt:

- 1) Wenn sie vom Vorstand oder der Revisionsstelle beschlossen wird.



2) Wenn sie vom zehnten Teil aller Mitglieder schriftlich durch eigenhändige Unterzeichnung des Begehrens unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes verlangt wird. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

3) Wenn sie eine vorhergehende Generalversammlung beschlossen hat.

## Vorstand

### **Art. 25 Wahl und Wählbarkeit**

1) Der Vorstand der BSZ besteht inkl. Präsidium aus mindestens 3 Mitgliedern und wird auf die Dauer von 3 Jahren gewählt. Im Vorstand ist ein angemessenes Geschlechterverhältnis anzustreben.

Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die Mehrheit muss aus Genossenschaftler\*innen bestehen und in der BSZ wohnhaft sein.

2) Die Vorstandsmitglieder sind wieder wählbar. Freiwerdende Vorstandssitze oder bereits durch den Vorstand nominierte Kandidaten sind mit der Einladung zur Generalversammlung den Genossenschaftler\*innen als Wahlvorschlag bekannt zu geben.

3) Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur BSZ stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als 75 Jahre.

4) Der Vorstand konstituiert sich mit Ausnahme des Präsidiums, das durch die Generalversammlung gewählt wird, selbst.

5) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, zusätzlich zur in Abs. 1 genannten Anzahl Vorstandsmitglieder, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

### **Art. 26 Vorstandssitzungen**

1) Vorstandssitzungen werden vom Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.

2) Der Vorstand ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder anwesend sind. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.

3) Beschlüsse können auch auf dem Weg der schriftlichen Zustimmung zu einem Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt.

4) Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer\*in zu unterzeichnen.

### **Art. 27 Aufgaben und Kompetenzdelegation**

1) In die Befugnisse des Vorstandes fallen sämtliche Geschäfte, die der Geschäftsverkehr im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen mit sich bringt, soweit sie nicht anderen Organen vorbehalten sind.

2) Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung, gemäss Art. 17, Abs. 3 und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der BSZ dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder.

3) Den Vorstandsmitgliedern und Angestellten der BSZ ist es untersagt, Geschenke von Unternehmen und Lieferanten entgegenzunehmen, falls diese deren Unabhängigkeit beeinträchtigen.

- 4) Der Vorstand bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- 5) Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung oder einzelne ihrer Zweige an eines oder mehrere seiner Mitglieder (Ausschüsse), an ständige oder ad hoc Kommissionen und/oder an eine oder mehrere Personen zu übertragen, die nicht Mitglieder der BSZ zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der BSZ sein.
- 6) Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichtserstattungspflicht regelt.

### **Revisionsstelle**

#### **Art. 28 Wahl und Konstituierung**

- 1) Die Revisionsstelle wird nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsrechtes (Art. 5ff RAG und Art. 727c OR) von der Generalversammlung auf die Dauer von 3 Jahren gewählt. Sie muss Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes sein.
- 2) Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

#### **Art. 29 Aufgaben**

- 1) Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Den Mitgliedern der Revisionsstelle ist jederzeit Einsicht in alle Akten, Bücher, Wertschriften usw. zu gewähren.
- 2) Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung und einen Antrag vor. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist gehalten, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen.

- 3) Stellt sie Unregelmässigkeiten fest, so hat die Revisionsstelle von sich aus die erforderlichen Massnahmen zu treffen. In einem solchen Falle ist gleichzeitig der Vorstand zu verständigen.

## **V Auflösung und Fusion**

### **Art. 30 Auflösung und Fusion**

- 1) Die Auflösung der BSZ durch Liquidation oder Fusion kann nur in einer besonders dafür einberufenen Generalversammlung beschlossen werden.
- 2) Eine Auflösung kann nur durch die Generalversammlung beschlossen werden, wenn wenigstens die Hälfte sämtlicher Mitglieder anwesend ist.
- 3) Der Auflösungsbeschluss erfordert die Zweidrittelmehrheit der abgegebenen Stimmen.
- 4) Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator\*innen beauftragt.
- 5) Eine Fusion darf nur mit einem anderen Träger des gemeinnützigen Wohnbaus erfolgen. Im Falle einer Fusion sind die Bestimmungen des Fusionsgesetzes zu beachten.

### **Art. 31 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss**

- 1) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der BSZ der Stadt Zürich auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

2) Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der BSZ das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds von «wohnbau-genossenschaften schweiz-verband der gemeinnützigen wohnbauträger» übereignet.

## **VI Schlussbestimmungen**

### **Art. 32 Form der Bekanntmachung**

1) Mitteilungen an die Genosschafter\*innen erfolgen schriftlich durch Briefe (oder E-Mail) oder durch Zirkular an die dem Vorstand bekannt gegebenen Adressen, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

2) Publikationsorgan der BSZ ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorliegenden Statuten wurden anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 7. Dezember 2022 mit dem erforderlichen Quorum genehmigt und ersetzen alle früheren Statuten.

Zürich, 01.01.2023

**Baugenossenschaft Schönau**

Für die Verwaltung

Der Präsident

Beat Mörgeli

Der Geschäftsleiter

Baldo Sacchet