

*Bau- und* **BSH**  
*Siedlungsgenossenschaft Höngg*

---

*Statuten  
der Bau- und  
Siedlungsgenossenschaft  
Höngg*

---

Seite	Artikel	Inhaltsverzeichnis
		<b>1. Name und Sitz</b>
3	Art. 1	Name
3	Art. 2	Sitz
		<b>2. Zweck, Mittel und Grundsätze</b>
3	Art. 3	Zweck und Mittel
4	Art. 4	Grundsätze zur Vermietung
5	Art. 5	Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude
6	Art. 6	Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen
		<b>3. Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten</b>
6	Art. 7	Erwerb der Mitgliedschaft
7	Art. 8	Erlöschen der Mitgliedschaft
7	Art. 9	Austritt
8	Art. 10	Tod
8	Art. 11	Ausschluss
10	Art. 12	Eheschutz, Ehetrennung, Ehescheidung
10	Art. 13	Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen
11	Art. 14	Persönliche Pflichten der Mitglieder
		<b>4. Finanzielle Bestimmungen</b>
		Genossenschaftskapital
11	Art. 15	Genossenschaftsanteile
12	Art. 16	Finanzierung der Genossenschaftsanteile
12	Art. 17	Verzinsung der Genossenschaftsanteile
13	Art. 18	Rückzahlung der Genossenschaftsanteile
		Haftung
14	Art. 19	Haftung
		Rechnungswesen
14	Art. 20	Jahresrechnung und Geschäftsjahr
15	Art. 21	Reservefonds
15	Art. 22	Weitere Fonds
16	Art. 23	Entschädigung der Organe

Seite	Artikel	Inhaltsverzeichnis
		<b>5. Organisation</b>
		Organe
16	Art. 24	Überblick
		Generalversammlung
16	Art. 25	Befugnisse
18	Art. 26	Einberufung und Leitung
18	Art. 27	Stimmrecht
19	Art. 28	Beschlüsse und Wahlen
		Vorstand
20	Art. 29	Wahl und Wählbarkeit
20	Art. 30	Aufgaben
21	Art. 31	Kompetenzdelegation
21	Art. 32	Vorstandssitzungen
		Revisionsstelle
21	Art. 33	Wahl und Konstituierung
22	Art. 34	Aufgaben
		<b>6. Schlussbestimmungen</b>
		Auflösung durch Liquidation (bzw. Fusion)
23	Art. 35	Liquidation
23	Art. 36	Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss
24	Art. 37	Fusion
		Bekanntmachungen
24	Art. 38	Mitteilungen und Publikationsorgan
		Übergangsbestimmungen
24	Art. 39	Übergangsbestimmungen

## 1. Name und Sitz

### Art. 1 Name

Unter dem Namen «Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete, gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR.

Name

### Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich.

Sitz

## 2. Zweck, Mittel und Grundsätze

### Art. 3 Zweck und Mittel

- <sup>1</sup> Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, zu erhalten, zu ergänzen und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.
- <sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch
- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
  - b) Bau und Erwerb von Liegenschaften, 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) Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechenden kantonalen und kommunalen Gesetzen.
  - f) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
  - g) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.

Zweck

Mittel

- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.
- <sup>3</sup> Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Sie ist politisch und konfessionell neutral. Gemeinnützigkeit
- <sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen und die Mitgliedschaft bei gemeinnützigen Dachorganisationen erwerben. Beteiligungen und Mitgliedschaft

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

- <sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, 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. Vermietungsreglement
- <sup>2</sup> Die Miete von Wohnungen der Genossenschaft setzt den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden. Mitgliedschaft/  
Kündigungsschutz
- <sup>3</sup> Solange die Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, berechnen sich die Mietzinse nach den entsprechenden Vorschriften. Im Übrigen vermietet die Genossenschaft 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 Finanzierung 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, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungs-

prämien sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.

- 4 Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben. Residenzpflicht
  
- 5 Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft 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 Belegungsvorschriften 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 Genossenschaft auch ein wesentlicher Nachteil, wenn damit Belegungsvorschriften umgangen werden. Unter-  
vermietung
  
- 6 Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer/innen sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Die Mitglieder sind verpflichtet, für die Dauer der Unterbelegung die im Vermietungsreglement festgelegten monatlichen Unterbelegungsbeiträge in den Solidaritätsfonds zu bezahlen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement. Unterbelegung

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

- 1 Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Hohe Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung künftiger Bedürfnisse. Ausrichtung
  
- 2 Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft Unterhalt

ihre Gebäude an den Stand der zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude.

- <sup>3</sup> Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben 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.

Um- und Ersatzneubauten

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

- <sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.
- <sup>2</sup> Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen. Entsprechende Veräusserungen bedürfen der mit einer Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  der Anwesenden beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung.
- <sup>3</sup> Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

Verkaufsverbot

Ausnahmen

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

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

- <sup>1</sup> Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche die Aufnahmegebühr bezahlt hat und mindestens fünf Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteile). Die einmalige Aufnahmegebühr, die nicht verzinst und nicht zurückerstattet wird, beträgt CHF 100.–.

Voraussetzungen

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 2 | Die Mitgliedschaft ausländischer Staatsangehöriger untersteht den Einschränkungen durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.   |   |
| 3 | Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.  |   |
| 4 | Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs und eines Beschlusses des Vorstandes. Der Vorstand beschliesst endgültig und braucht die Ablehnung auch dann nicht zu begründen, wenn der/die Kandidat/in bereits Mieter/in oder Untermieter/in einer Genossenschaftswohnung ist. | Beitrittsgesuch/<br>Vorstands-<br>beschluss |
| 5 | Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile bzw. bei Ratenzahlung nach Art. 15 Abs. 1 mit der Bezahlung der ersten Rate.   | Beginn                                      |
| 6 | Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.   | Mitgliederregister                          |

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

- |    |   |                        |
|----|---|------------------------|
| 1  | Die Mitgliedschaft erlischt   | Gründe                 |
| a) | bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.   |                        |
| b) | bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.  |                        |
| 2  | Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. | Rückzahlung<br>Anteile |

### **Art. 9 Austritt**

- |   |   |                                |
|---|---|--------------------------------|
| 1 | Ist das Mitglied Mieter/in von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.   | Kündigung<br>des Mietvertrages |
| 2 | Der Austritt aus der Genossenschaft erfolgt mit Beendigung des Mietverhältnisses. Ausnahmsweise kann der Vorstand auf Gesuch hin die Weiterführung der Mitgliedschaft gewähren. Im Übrigen kann der Austritt aus der Genossenschaft nur schriftlich auf Ende des Geschäfts- | Kündigungsfrist                |

jahres und unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist erklärt werden.

- 3 Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.

### **Art. 10 Tod**

- 1 Stirbt ein Mitglied, das Mieter/in einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der/die im gleichen Haushalt lebende Ehe-, Lebenspartner/in bzw. eingetragene Partner/in – soweit er/sie nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist – die Mitgliedschaft des/der Verstorbenen und gegebenenfalls dessen/deren Mietvertrag übernehmen. Ehe- bzw. Lebenspartner
- 2 Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen. Andere Personen

### **Art. 11 Ausschluss**

- 1 Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn ein wichtiger Grund oder einer der nachfolgenden Ausschlussgründe vorliegt: Gründe
  - a) Verletzung genereller Mitgliedschaftspflichten, insbesondere der genossenschaftlichen Treuepflicht, Missachtung statutenkonformer Beschlüsse der Generalversammlung oder des Vorstandes sowie vorsätzliche Schädigung des Ansehens oder der wirtschaftlichen Belange der Genossenschaft.
  - b) Missachtung der Pflicht, selber in den gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.
  - c) Zweckentfremdung der Wohnung, namentlich wenn sie und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden.
  - d) Wenn eine für Familien bestimmte Wohnung während mindestens zwei Jahren stark unterbesetzt bleibt und

das Mitglied den Umzug in ein anderes zumutbares Mietobjekt zweimal abgelehnt hat.

- e) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsreglement über die Untermiete.
- f) Ablehnung eines zumutbaren Umsiedlungsangebotes, 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. 12 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.

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

Mahnung

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

Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss  
der auf-  
schiebenden  
Wirkung

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

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

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

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

Eheschutz/  
Ehetrennung
- <sup>2</sup> Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem/der Ehepartner/in des Mitglieds zu, kann der Vorstand, wenn er dem Mitglied keine andere Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will, das Mitglied aus der Genossenschaft ausschliessen. Der/die Ehepartner/in bzw. eingetragene Partner/in, auf den/die der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Wohnungsanteile übernehmen.

Ehescheidung
- <sup>3</sup> Die Belegungsvorschriften von Art. 4 Abs. 6 bleiben vorbehalten.
- <sup>4</sup> Die vermögensrechtlichen Folgen bezüglich der Genossenschaftsanteile richten sich nach dem Eheschutzentscheid bzw. dem Trennungs- oder Scheidungsurteil bzw. der Konvention, wobei eine Auszahlung von Anteilkapital erst erfolgt, nachdem der/die verbleibende Ehepartner/in bzw. eingetragene Partner/in einen entsprechenden Betrag der Genossenschaft überwiesen hat.

Vermögens-  
rechtliche  
Folgen

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

- <sup>1</sup> Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung an Perso-

Verpfändung/  
Belastung

nen, die nicht Mitglieder der Genossenschaft sind, sind ausgeschlossen.

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

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

Die Mitglieder sind verpflichtet:

- a) Die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren; Treuepflicht
- b) Den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben; Befolgungspflicht
- c) Nach Möglichkeit an genossenschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und in genossenschaftlichen Gremien mitzuwirken. Teilnahmepflicht

## **4. Finanzielle Bestimmungen**

### **Genossenschaftskapital**

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

- <sup>1</sup> Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je CHF 100.– und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossenschaftsanteile
- <sup>2</sup> Der von Mitgliedern, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, zu übernehmende Betrag ist nach den Anlagekosten des Wohnraumes abgestuft und muss den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen. Der Maximalbetrag beträgt 20% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten. Wohnungsanteile

- 3 Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen wird dem Mitglied in Anteilscheinen bestätigt. Diese lauten auf den Namen der Mitglieder und dienen als Beweisurkunden. Anstelle mehrerer Anteilscheine können Zertifikate ausgegeben werden. Das Mitglied erhält jährlich einen Zinsausweis. Bestätigung

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

- 1 Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Berufliche Vorsorge
- 2 Mit Einverständnis des Vorstandes können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden. Wird nichts anderes vereinbart, steht ein allfälliger Zins dem Mitglied zu. Dritte

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

- 1 Das Anteilkapital darf nur verzinst werden, wenn das Rechnungsergebnis dies gestattet und die gesetzlich und statutarisch vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen wurden. Grundsatz
- 2 Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz, wobei der Richtsatz für variable Hypotheken der Zürcher Kantonalbank und der für die Befreiung von der Eidgenössischen Stempelabgabe zulässige Zinssatz und gegebenenfalls die in Bestimmungen der Wohnbauförderung vorgesehenen Grenzen nicht überschritten werden dürfen. Zinssatz
- 3 Die Anteile werden jeweils vom ersten Tag des der Einzahlung folgenden Monats bis zum Erlöschen der Mitgliedschaft verzinst. Der nicht einbezahlte Betrag wird nicht verzinst. Dauer
- 4 Die Auszahlung des Anteilkapitalzinses erfolgt nach dem Vorliegen des Generalversammlungsbeschlusses über die Verwendung des Gewinnes. Auszahlung des Zinses

## **Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile**

- |   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| 1 | Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.  | Grundsatz              |
| 2 | Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom/von der Partner/in übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden. Die Rückzahlung von Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden, hat nach Weisung des bisherigen Mitglieds zu seinen Gunsten entweder an eine Wohnbaugenossenschaft, bei der es nun eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, oder an eine Einrichtung der beruflichen Vorsorge oder nach Erreichen des Rentenalters an das bisherige Mitglied selbst zu erfolgen. | Ausnahmen              |
| 3 | Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.   | Betrag                 |
| 4 | Die Auszahlung und Verzinsung erfolgen nach der Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung. Falls die Finanzlage der Genossenschaft dies erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Rückzahlung bis auf die Dauer von drei Jahren hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei ungekündigten Genossenschaftsanteilen erfolgt.  | Fälligkeit             |
| 5 | In besonderen Fällen kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden, so insbesondere, wenn der Betrag benötigt wird, um Genossenschaftsanteile einer anderen Wohnbaugenossenschaft zu liberieren.  | Vorzeitige Rückzahlung |
| 6 | Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.  | Verrechnung            |

## Haftung

### Art. 19 Haftung

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

Keine persönliche Haftung und Nachschusspflicht

## Rechnungswesen

### Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

<sup>1</sup> Die Jahresrechnung besteht aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang und wird nach den Grundsätzen der ordnungsgemässen Rechnungslegung so aufgestellt, dass die Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft zuverlässig beurteilt werden kann. Sie enthält auch die Vorjahreszahlen. Massgebend sind die Art. 662a bis 663b sowie 663h bis 670 OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

Grundsatz

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

Anhang

- a) der Gesamtbetrag der Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter.
- b) der Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven sowie der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt.
- c) der Gesamtbetrag der nichtbilanzierten Leasingverbindlichkeiten.
- d) die im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Liegenschaften mit Angabe der Brandversicherungswerte und des Wohnungsbestandes nach Zimmerzahl.
- e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.
- f) die Beträge, Zinssätze und Fälligkeiten allfälliger von der Genossenschaft ausgegebenen Anlehensobligationen.
- g) jede Beteiligung, die für die Beurteilung der Vermögens- und Ertragslage der Genossenschaft wesentlich ist.

- h) der Gesamtbetrag der aufgelösten Wiederbeschaffungsreserven und der darüber hinausgehenden stillen Reserven, soweit dieser den Gesamtbetrag der neugebildeten derartigen Reserven übersteigt, wenn dadurch das erwirtschaftete Ergebnis wesentlich günstiger dargestellt wird.
  - i) Angaben über Gegenstand und Betrag von Aufwertungen.
  - j) Angaben über allfällige Erhöhungen der von den Mitgliedern zu übernehmenden Mitglieder- und Wohnungsanteile.
- 3 Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle bis spätestens Mitte März zur Prüfung zu unterbreiten. Prüfung
  - 4 Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Geschäftsjahr

### **Art. 21 Reservefonds**

- 1 Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds. Grundsatz
- 2 Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds. Höhe der Einlage
- 3 Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR. Beanspruchung

### **Art. 22 Weitere Fonds**

- 1 Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:
  - a) ein Erneuerungsfonds, dem jährlich mindestens der steuerbefreite Maximalbetrag zuzuweisen ist. Erneuerungsfonds
  - b) ein Amortisationskonto, dem jährlich der nach städtischen Vorschriften zulässige Betrag gutzuschreiben ist. Amortisationskonto
- 2 Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds zu äufnen, und entsprechende Reglemente erlassen.

## **Art. 23 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 im Rahmen des Gesamtbetrages der Vorschriften der Stadt Zürich festgelegt wird. | Grundsätze                    |
| 2 | Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt  | Entschädigung Revisionsstelle |
| 3 | Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.   | Sitzungsgelder Kommissionen   |
| 4 | Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.   | Ausschluss von Tantiemen      |
| 5 | Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.  | Ausweisung Jahresrechnung     |

## **5. Organisation**

### **Organe**

#### **Art. 24 Überblick**

Die Organe der Genossenschaft sind:

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

Überblick

### **Generalversammlung**

#### **Art. 25 Befugnisse**

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 1  | Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:  | Befugnisse |
| a) | Annahme und Abänderung der Statuten.  |            |
| b) | Wahl und Abberufung des/der Präsidenten/in, der weiteren Mitglieder des Vorstandes und der Revisionsstelle. |            |
| c) | Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstandes.   |            |

- d) Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- e) Entlastung der Mitglieder des Vorstandes.
- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschlussbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Bau-rechten.
- h) Beschlussfassung über den Kauf von Grundstücken und/oder die Erstellung von neuen Überbauungen, deren Kosten 10% des Buchwertes sämtlicher Liegenschaften (ohne Abschreibungen) übersteigen.
- i) Beschlussfassung über die Finanzierung von Neubau-projekten.
- j) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen, deren Kosten 15% des Anlagewertes der jeweiligen Gebäude übersteigen.
- k) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- l) Beschlussfassung über Anträge von Mitgliedern auf Trak-tandierung eines Geschäftes, soweit dieses der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unter-liegt (Art. 26 Abs. 2).
- m) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der General-ver-sammlung unterbreitet werden.
- n) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern trak-tandierte Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes, das in die Kompetenz der Generalversamm-lung fällt, müssen spätestens bis Ende Februar vor der ordentlichen Generalversammlung beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

Anträge auf  
Traktandierung

- 3 Die Einberufung erfolgt schriftlich mindestens 20 Tage vor der Generalversammlung.
- 4 Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind.

## **Art. 26 Einberufung und Leitung**

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| 1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.   | Ordentliche Generalversammlung       |
| 2 Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt.   | Ausserordentliche Generalversammlung |
| 3 Die Generalversammlung wird durch den Vorstand mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag einberufen. In der Einberufung sind die Traktandenliste und bei Anträgen auf Änderung der Statuten der Wortlaut der vorgeschlagenen Änderungen bekannt zu geben. Bei ordentlichen Generalversammlungen werden der Einladung Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen. | Einberufung                          |
| 4 Die Generalversammlung wird vom/von der Präsidenten/in oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstandes eine/n Tagespräsidenten/in wählen.   | Leitung                              |

## **Art. 27 Stimmrecht**

- |   |            |
|---|------------|
| 1 Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme.   | Grundsatz  |
| 2 Es kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch ein anderes Mitglied vertreten lassen. Es kann sich durch ein handlungsfähiges und in der Hausgemeinschaft wohnhaftes Familienmitglied vertreten lassen. Niemand kann mehr als ein anderes Mitglied vertreten. | Vertretung |

- 3 Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

## **Art. 28 Beschlüsse und Wahlen**

- 1 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit
- 2 Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung
- 3 Mieterstreitigkeiten dürfen an der Generalversammlung nicht zur Sprache gebracht werden. Mieterstreitigkeiten
- 4 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. Bei Stimmgleichheit entscheidet der oder die Vorsitzende durch Stichentscheid. Beschlussfassung
- 5 Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren: Quoren
- a) Für den Verkauf von Grundstücken ist die Zustimmung von drei Vierteln der an der Generalversammlung anwesenden Mitglieder erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, 28 Abs. 5 und 36 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens 20% aller Mitglieder an der Generalversammlung vertreten sein. Ausgenommen von dieser Quorumsvorschrift sind geringfügige Abänderungen bei der Formulierung und/oder Verschiebungen innerhalb der Statuten bei Totalrevisionen, wenn die Regelungen dadurch nicht substantiell verändert werden.
- c) Die Auflösung und Fusion der Genossenschaft bedarf der Zustimmung von drei Vierteln der anwesenden Mitglieder.

- <sup>6</sup> Die Art. 889 OR und 18 Abs. 1 Buchst. d. FusG bleiben vorbehalten.
- <sup>7</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Protokollführer/in zu unterzeichnen ist. Protokoll

## **Vorstand**

### **Art. 29 Wahl und Wählbarkeit**

- <sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus mindestens drei und höchstens aus neun Mitgliedern ohne städtischen Vertreter. Der/die Präsident/in wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Er ernennt eine/n Protokollführer/in, der/die nicht dem Vorstand anzugehören braucht. Grundsatz
- <sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Wählbarkeit
- <sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Amtsdauer
- <sup>4</sup> Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen. Stadt Zürich

### **Art. 30 Aufgaben**

- <sup>1</sup> Der Vorstand ist im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ vorbehalten sind. Kompetenzvermutung
- <sup>2</sup> Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt. Der Jahresbericht stellt den Geschäftsverlauf sowie die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft dar und gibt die Prüfungsbestätigung der Revisionsstelle wieder. Geschäftsbericht

- 3 Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.
- Zeichnungsberechtigung

### **Art. 31 Kompetenzdelegation**

- 1 Der Vorstand ist ermächtigt, die Geschäftsführung an einzelne oder mehrere Personen zu übertragen.
- 2 Der Vorstand ist ermächtigt, für bestimmte Aufgaben aus seiner Mitte Kommissionen zu bilden. Bei Bedarf kann er auch andere Mitglieder in solche Kommissionen berufen oder den Rat von aussenstehenden Fachleuten einholen. Für besondere Aufgaben können Kommissionen, bestehend aus Genossenschafter/innen oder auch nicht Genossenschafter/innen, gebildet werden.
- Kompetenzdelegation

### **Art. 32 Vorstandssitzungen**

- 1 Vorstandssitzungen werden vom/von der Präsidenten/in einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.
- 2 Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der/die Vorsitzende mit Stichentscheid.
- 3 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.
- Einberufung
- Beschlussfassung
- Protokoll

## **Revisionsstelle**

### **Art. 33 Wahl und Konstituierung**

- 1 Die Revisionsstelle besteht aus zwei bis drei fachkundigen, natürlichen Personen, welche nicht Mitglieder der Genossenschaft zu sein brauchen, oder einer juristischen Person, d. h. einer Treuhand- oder Revisionsgesellschaft, welche Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.
- Mitglieder

- |   |  |             |
|---|--|-------------|
| 2 | Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Vorstandsmitglieder, Angestellte der Genossenschaft oder eines Mitglieds des Vorstandes sowie Personen, die in anderer Hinsicht als durch das Mandat als Revisionsstelle in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. | Wählbarkeit |
| 3 | Die Mitglieder der Revisionsstelle werden von der Generalversammlung für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.   | Amtsdauer   |

### **Art. 34 Aufgaben**

- |   |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| 1 | Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.  | Prüfung                     |
| 2 | Die Revisionsstelle legt bis Ende März einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Generalversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Mindestens ein Mitglied der Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Generalversammlung teilzunehmen. | Prüfungsbericht             |
| 3 | Der Revisionsstelle ist jederzeit, auch ohne Voranmeldung, Einsicht in die gesamte Geschäfts- und Rechnungsführung zu gewähren. Es sind ihr alle gewünschten Auskünfte zu erteilen. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.  | Einsichtsrecht              |
| 4 | Die Revisionsstelle ist verpflichtet, jede von ihr festgestellte Unregelmässigkeit schriftlich dem Vorstand mitzuteilen.   | Meldepflicht                |
| 5 | Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. Ihr und ihren Mitgliedern ist es untersagt, von den Wahrnehmungen, die sie bei der Ausführung ihres Auftrages gemacht haben, einzelnen Mitgliedern der Genossenschaft oder Dritten Kenntnis zu geben.   | Pflicht zu Verschwiegenheit |

## 6. Schlussbestimmungen

### **Auflösung durch Liquidation (bzw. Fusion)**

#### **Art. 35 Liquidation**

- 1 Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss
- 2 Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidator/innen beauftragt. Durchführung

#### **Art. 36 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss**

- 1 Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften bzw. der subventionierenden Gemeinde aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, sind die betreffenden Bauten bei Liquidation der Genossenschaft der Stadt Zürich bzw. der Gemeinde auf deren Verlangen zu übertragen. Die Stadt bzw. Gemeinde vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten. Vorkaufsrecht
- 2 Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften bzw. der subventionierenden Gemeinde aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, wird bei einer Liquidation der Genossenschaft das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung aller Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibende Vermögen der Stadt Zürich oder Gemeinde für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Andernfalls wird es der Stiftung Solidaritätsfonds des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen SVW übereignet. Liquidationsüberschuss

## **Art. 37 Fusion**

- |   |              |
|---|--------------|
| 1 Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen.    | Beschluss    |
| 2 Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er muss dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen. | Durchführung |

## **Bekanntmachungen**

### **Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan**

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1 Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt. | Interne Mitteilungen |
| 2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.  | Publikationen        |

## **Übergangsbestimmungen**

### **Art. 39 Übergangsbestimmungen**

Bisherige Anteilscheine mit einem Nennwert von CHF 500.– berechtigen zum Bezug von 5 neuen Anteilscheinen à je CHF 100.–.

Die vorstehenden Statuten sind durch die ausserordentliche Generalversammlung am 29. November 2007 genehmigt worden und treten mit ihrer Eintragung in das Handelsregister in Kraft. Sie ersetzen diejenigen vom 10. November 1995 sowie die bisherigen Änderungen.

Für die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

Die Präsidentin

  
Gabriella Martini

Der Protokollführer

  
Adolf Leserf