



STATUTEN

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1 Firma und Sitz	3
Art. 1 Firma	3
Art. 2 Sitz	3
2 Zweck, Mittel und Grundsätze	3
Art. 3 Zweck und Mittel	3
Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	4
Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	4
Art. 6 Unverkäuflichkeit von überbauten Grundstücken, Häusern und Wohnungen	5
3 Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten	5
Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft	5
Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft	6
Art. 9 Austritt	6
Art. 10 Tod	6
Art. 11 Ausschluss	6
Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung	7
Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen	8
Art. 14 Persönliche Pflichtender Mitglieder	8
4 Finanzielle Bestimmungen	8
4.1. Genossenschaftskapital	8
Art. 15 Genossenschaftsanteile	8
Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile	8
Art. 17 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile	9
4.2 Depositenkasse	9
Art. 18 Depositenkasse	9
4.3 Haftung	9
Art. 19 Haftung	9
4.4 Rechnungswesen	10
Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr	10
Art. 21 Reservefonds	10
Art. 22 Weitere Fonds	10
Art. 23 Entschädigung der Organe	11



5 Organisation	11
5.1 Organe	11
Art. 24 Überblick	11
5.2 Delegiertenversammlung	11
Art. 25 Befugnisse	11
Art. 26 Einberufung und Leitung	12
Art. 27 Wahl der Delegierten	13
Art. 28 Stimmrecht	13
Art. 29 Beschlüsse und Wahlen	13
5.3 Urabstimmung	14
Art. 30 Kompetenzen	14
Art. 31 Verfahren	14
5.4 Vorstand	15
Art. 32 Wahl und Wählbarkeit	15
Art. 33 Aufgaben	15
Art. 34 Kompetenzdelegation	15
Art. 35 Vorstandssitzungen	16
5.5 Revisionsstelle	16
Art. 36 Wahl und Konstituierung	16
Art. 37 Aufgaben	16
5.6 Siedlungsorgane	17
Art. 38 Siedlungsversammlung	17
Art. 39 Siedlungskommission	17
6 Schlussbestimmungen	18
6.1 Auflösung	18
Art. 40 Auflösung durch Liquidation	18
Art. 41 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss	18
Art. 42 Auflösung durch Fusion	18
6.2 Bekanntmachungen	19
Art. 43 Mitteilungen und Publikationsorgan	19
6.3 Genehmigung	19
Art. 44 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen	19

Vorbemerkung: In diesen Statuten werden wegen der besseren Lesbarkeit durchwegs männliche Ausdrücke verwendet. Ist eine Person weiblichen Geschlechts damit gemeint, so ist der Ausdruck in der weiblichen Form zu lesen.

1 Firma und Sitz

Art. 1 Firma

Unter der Firma «Baugenossenschaft Schönheim» besteht eine auf unbeschränkte Dauer gegründete gemeinnützige Genossenschaft im Sinne von Art. 828 ff. OR. **Firma**

Art. 2 Sitz

Sitz der Genossenschaft ist Zürich. **Sitz**

2 Zweck, Mittel und Grundsätze

Art. 3 Zweck und Mittel

¹ Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preiswerten Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere auch für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität. **Zweck**

² Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig, nicht gewinnstrebig sowie parteipolitisch und religiös neutral. **Tätigkeit**

³ Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch: **Mittel**

- a) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- b) Bau und Erwerb von 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 oder Ersatzneubauten im Rahmen der Gesamtstrategie erforderlich sind. Dabei wird eine sinnvolle Etappierung geprüft.
- e) Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- f) Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- g) Dienstleistungen in der Liegenschaftsverwaltung für Dritte.
- h) Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

⁴ Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen. **Beteiligungen**

	Art. 4 Grundsätze zur Vermietung	
Vermietungsreglement	¹ Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstands, der darüber ein Vermietungsreglement erlässt.	
Mitgliedschaft/Kündigungsschutz	² Die Miete von Wohnungen oder Einfamilienhäusern der Genossenschaft setzt in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraus. Der Mietvertrag mit Mitgliedern darf von der Genossenschaft nur in Verbindung mit dem Ausschluss aus der Genossenschaft gekündigt werden.	
Mietzins	³ Solange öffentlichrechtliche 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 Verzinsung des Fremd- und des Eigenkapitals, branchenübliche Abschreibungen, Rückstellungen und Einlagen in die vom Gesetz oder von den Subventionsbehörden vorgeschriebenen sowie von der Delegiertenversammlung beschlossenen Fonds, der laufende Unterhalt der Gebäude und der Umgebung, die Bezahlung von Abgaben, Steuern und Versicherungsprämien, sowie die Kosten einer zeitgemässen Verwaltung und Genossenschaftsführung gedeckt sein.	
Residenzpflicht	⁴ Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.	
Untervermietung	⁵ Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung der Genossenschaft zulässig. Die Genossenschaft kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Die wesentlichen Nachteile im Sinne von Art. 262 Abs. 2 Buchst. c OR werden im Vermietungsreglement festgelegt.	
Belegung	⁶ Im freien Wohnungsbau sollen Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Beim staatlich geförderten Wohnungsbau gelten die entsprechenden Vorschriften. Bei Unterbelegung sind die Mitglieder verpflichtet in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Einzelheiten regelt der Vorstand im Vermietungsreglement.	
	Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude	
Ausrichtung	¹ Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig: Nutzungsflexibilität der Wohnungen unter Berücksichtigung auch künftiger Bedürfnisse, vielseitig nutzbare Aussen- und Begegnungsräume, geringer Folgeunterhalt sowie Einsatz von ökologischen Materialien und Einsparung von Energie.	
Unterhalt	² Mit einem fortlaufenden, nachhaltigen, kosten- und qualitätsbewussten Unterhalt passt die Genossenschaft ihre Gebäude an den Stand der Technik und an die zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnisse an und sorgt damit für die Werterhaltung der Gebäude.	

³ Bei grösseren Umbauten und Ersatzneubauten achtet die Genossenschaft auf ein sozialverträgliches Vorgehen. Sie kündigt solche Vorhaben mindestens zwei Jahre im Voraus an und bietet den Betroffenen ein Umsiedlungsobjekt – in oder ausserhalb der Genossenschaft – möglichst im gleichen Quartier oder der gleichen Gemeinde an. Bei der Vermietung der umgebauten Gebäude und der Ersatzneubauten werden in erster Linie die bisherigen Genossenschafter im Rahmen des Vermietungsreglements berücksichtigt.

Um- und Ersatzneubau

Art. 6 Unverkäuflichkeit von überbauten Grundstücken, Häusern und Wohnungen

¹ Überbaute Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unveräusserlich.

Verkaufsverbot

² Ausgenommen davon sind Objekte, welche sich aufgrund besonderer Umstände längerfristig nicht mehr sinnvoll zu den statutarischen Bedingungen vermieten lassen.

Ausnahme

³ Vorbehalten sind sodann besondere Vorschriften für bestimmte Wohnobjekte sowie vertragliche Verpflichtungen, insbesondere jene in Baurechtsverträgen mit der Stadt Zürich.

Besondere Objekte

3 Mitgliedschaft: Erwerb, Verlust und Pflichten

Art. 7 Erwerb der Mitgliedschaft

¹ Mitglied der Genossenschaft kann jede natürliche oder juristische Person werden, welche mindestens einen Genossenschaftsanteil übernimmt (Mitgliedschaftsanteil).

Voraussetzungen

² Bei einem gemeinsamen Mietvertrag wird nur einer der Mieter als Mitglied aufgenommen. Die Mieter entscheiden selber, wer als Mitglied aufgenommen werden soll.

Gemeinsamer Mietvertrag

³ Die Zahl der Mitglieder ist unbeschränkt.

⁴ Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht den Entscheid nicht zu begründen.

**Beitrittsgesuch/
Vorstandsbeschluss**

⁵ Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile.

Beginn

⁶ Der Vorstand führt ein Mitgliederregister.

Mitgliederregister

	Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft
Gründe	¹ Die Mitgliedschaft erlischt a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod. b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
Rückzahlung Anteile	² Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 17 der Statuten.
	Art. 9 Austritt
Voraussetzung	¹ Ist das Mitglied Mieter bei der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus.
Zeitpunkt	² Die Kündigung des Mietvertrages gilt als Austritt auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist.
Einschränkung	³ Sobald der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft gefasst ist, kann der Austritt nicht mehr erklärt werden.
	Art. 10 Tod
Ehe- bzw. Lebenspartner	¹ Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, übernimmt dessen im gleichen Haushalt lebender Ehepartner bzw. amtlich registrierter Partner die Mitgliedschaft des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag.
Andere Personen	² Andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstands Mitglied der Genossenschaft werden und gegebenenfalls einen Mietvertrag abschliessen.
	Art. 11 Ausschluss
Gründe	¹ 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 Delegiertenversammlung oder des Vorstands 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) Wenn die Wohnung und dazugehörige Nebenräume vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken benutzt werden. d) Ablehnung zweier Umsiedlungsangebote bei Unterbelegung. e) Missachtung der Bestimmungen über die Untervermietung. f) Ablehnung eines 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 Umsiedlungsangebot gemacht werden kann oder ein solches abgelehnt worden ist.

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

Mahnung

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

**Mitteilung /
Berufung /
Ausschluss der
aufschiebenden
Wirkung**

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. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

¹ Weist das Gericht in einem Eheschutzentscheid oder Trennungsurteil die Benützung der Wohnung dem Ehepartner des Mitglieds zu, kann der Vorstand mit dessen Einverständnis den Mietvertrag auf den Ehepartner übertragen. Eine solche Übertragung setzt den Erwerb der Mitgliedschaft durch die in der Wohnung verbleibende Person sowie die Übernahme der Anteile (Art. 15) 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**

² Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag dem Ehepartner 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 Ehepartner, auf den der Mietvertrag übertragen wurde, muss Mitglied der Genossenschaft werden und die Anteile übernehmen.

Ehescheidung

³ Die Belegungsvorschriften bleiben vorbehalten.

Vorbehalt

Vermögensrechtliche Folgen 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, nach- dem der verbleibende Ehepartner einen entsprechenden Betrag der Genossen- schaft überwiesen hat.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

Verpfändung / Übertragung Jede Verpfändung und sonstige Belastung von Genossenschaftsanteilen sowie deren Übertragung ist ausgeschlossen.

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

Treue und Befolgungspflicht Die Mitglieder sind verpflichtet die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und den Statuten sowie den Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzuleben.

4 Finanzielle Bestimmungen

4.1 Genossenschaftskapital

Art. 15 Genossenschaftsanteile

**Genossenschafts-
anteile** ¹ Das Genossenschaftskapital besteht aus der Summe der gezeichneten Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaftsanteile lauten auf einen Nennwert von je 1000 Franken und müssen voll einbezahlt werden. Ausnahmsweise kann der Vorstand für die Wohnungsanteile Ratenzahlung bewilligen. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben.

Wohnungsanteile ² Mitglieder, die Räumlichkeiten der Genossenschaft mieten, müssen zusätzlich zum Mitgliedschaftsanteil (vgl. Art. 7 Abs. 1) hinzu weitere Anteile (Wohnungsanteile) übernehmen. Einzelheiten regelt der Vorstand im Finanzreglement, wobei der zu übernehmende Betrag nach Zimmerzahl und Anlagekosten der Wohnung abgestuft ist, den Wohnbauförderungsvorschriften entsprechen sowie für die Finanzierung der Bauten ausreichen muss. Der Maximalbetrag beträgt 10% der Anlagekosten der gemieteten Räumlichkeiten.

Verzinsung ³ Die Genossenschaftsanteile werden nicht verzinst.

Anteilscheine ⁴ Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Die Höhe der Beteiligung wird im Mietvertrag erwähnt.

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

**Berufliche
Vorsorge** ¹ Genossenschaftsanteile können mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden. Der Vorstand regelt den Vollzug im Finanzreglement.

Dritte ² Mit Einverständnis des Vorstands können Genossenschaftsanteile auch von Dritten finanziert werden.

Art. 17 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 Partner übernommen werden sowie bei Anteilen, die mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben wurden und deshalb entweder einer Wohnbaugenossenschaft, bei der das ausgeschiedene Mitglied eine Wohnung selbst dauernd bewohnt, zu überweisen oder einer Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten sind.

Ausnahmen

³ Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert. Hat die Mitgliedschaft weniger als zwei Jahre gedauert, kann bei der Rückzahlung eine Umtriebsentschädigung von max. 20% in Abzug gebracht werden.

Betrag

⁴ Die Auszahlung erfolgt spätestens innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste ordentliche Delegiertenversammlung. Bei guter Finanzlage kann der Vorstand beschliessen, dass die Genossenschaftsanteile vorzeitig, jedoch nie vor der Wohnungsabgabe, zurückbezahlt werden.

**Fälligkeit /
vorzeitige
Rückzahlung**

⁵ Die Genossenschaft ist berechtigt, die ihr gegenüber dem ausscheidenden Mitglied zustehenden Forderungen mit dessen Guthaben aus den Genossenschaftsanteilen zu verrechnen.

Verrechnung

4.2 Depositenkasse

Art. 18 Depositenkasse

¹ Mitglieder und der Genossenschaft nahe stehende Personen können in der Depositenkasse der Genossenschaft Geld zinstragend anlegen.

Grundsatz

² Einzelheiten regelt der Vorstand im Depositenkassenreglement.

Reglement

4.3 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
Nachschuss-
pflicht**

4.4 Rechnungswesen

Art. 20 Jahresrechnung und Geschäftsjahr

Grundsatz ¹ 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 ist der Art. 957ff OR, die branchenüblichen Grundsätze sowie, solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, die betreffenden speziellen Vorschriften zum Rechnungswesen.

Prüfung ² Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Geschäftsjahr ³ Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Art. 21 Reservefonds

Grundsatz ¹ Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung der Reservefonds.

Höhe der Einlage ² Die Delegiertenversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage.

Beanspruchung ³ Über die Beanspruchung der Reservefonds entscheidet der Vorstand, beim gesetzlichen Reservefonds unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Art. 22 Weitere Fonds

¹ Es werden die folgenden weiteren Fonds geäufnet:

Erneuerungsfonds a) ein Erneuerungsfonds, der mindestens nach den behördlichen Vorschriften zu äufnen ist.

Amortisationskonto b) ein Amortisationskonto, das mindestens nach den behördlichen Vorschriften zu äufnen ist.

Heimfallfonds c) ein Heimfallfonds, soweit und in dem Masse als Baurechtsverträge dies vorschreiben.

Solidaritätsfonds d) ein Solidaritätsfonds zur Unterstützung von Mitgliedern in Notsituationen. Der jährliche Beitrag von maximal 24 Franken pro Wohnung oder Geschäftslokal wird vom Vorstand festgelegt.

Personalfonds e) ein Personalfonds zur Unterstützung von Arbeitnehmern und Pensionierten der Genossenschaft, der aus der Betriebsrechnung finanziert wird. Einzelheiten regelt der Vorstand im Finanzreglement.

Verwaltung / Überprüfung ² Die Mittel der Fonds werden vom Vorstand entsprechend dem jeweiligen Zweck verwaltet und verwendet sowie im Rahmen der Gesamtrechnung von der Revisionsstelle überprüft.

³ Die Delegiertenversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR weitere Fonds beschliessen. **Weitere Fonds**

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. **Vorstand**

² Die Revisionsstelle wird nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt. **Revisionsstelle**

³ Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld. **Kommissionen**

⁴ Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen. **Tantiemen**

⁵ Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Jahresrechnung auszuweisen. **Transparenz**

⁶ Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt. **Auslagensatz**

5 Organisation

5.1 Organe

Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

- Die Delegiertenversammlung.
- Die Urabstimmung.
- Der Vorstand.
- Die Revisionsstelle.
- Die Siedlungsorgane.

Überblick

5.2 Delegiertenversammlung

Art. 25 Befugnisse

¹ Der Delegiertenversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu: **Befugnisse**

- Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- Wahl und Abberufung des Vorstands und der Revisionsstelle.
- Genehmigung des Jahresberichtes des Vorstands.
- Abnahme der Jahresrechnung und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes.
- Entlastung der Mitglieder des Vorstands.

- f) Beschlussfassung über Berufungen gegen Ausschliessungsbeschlüsse des Vorstandes.
- g) Beschlussfassung über den Verkauf von überbauten Grundstücken, Häusern und Wohnungen sowie die Einräumung von Baurechten auf überbauten Grundstücken.
- h) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Genossenschaft und die Erstellung von Ersatzneubauten, sofern dies von der betroffenen Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist.
- i) Beschlussfassung über wertvermehrende Investitionen, die 15% des Gebäudeversicherungswertes aller Gebäude der betroffenen Siedlung übersteigen, sofern dies von der Siedlungsversammlung abgelehnt worden ist.
- j) Beschlussfassung über eine Fusion als übernehmende Genossenschaft.
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern oder Siedlungsversammlungen traktandierbare Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Delegiertenversammlung unterliegen (Art. 25 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Delegiertenversammlung vorbehalten sind, oder die vom Vorstand der Delegiertenversammlung unterbreitet werden.

Anträge auf Traktandierung

² Anträge der Mitglieder oder von Siedlungsversammlungen auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens Ende des Vorjahres beim Vorstand schriftlich eingereicht werden.

³ Über Geschäfte kann nur abgestimmt werden, wenn sie traktandiert sind. Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Traktanden bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 26 Einberufung und Leitung

Ordentliche Delegiertenversammlung

¹ Die ordentliche Delegiertenversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ausserordentliche Delegiertenversammlung

² Ausserordentliche Delegiertenversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Delegiertenversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen, bzw. der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 10 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Einberufung

³ Die Delegiertenversammlung wird durch den Vorstand mindestens 10 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 Delegiertenversammlungen werden Jahresbericht, Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle beigelegt; diese Unterlagen sind auch 10 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsmilieu der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

⁴ Die Delegiertenversammlung wird vom Präsidium, Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstands geleitet. Sie kann auf Antrag des Vorstands einen Tagespräsidenten wählen.

Leitung

Art. 27 Wahl der Delegierten

¹ Die Wahl der Delegierten obliegt den Siedlungsversammlungen. Diese wählen pro 12 Mitglieder oder einen Bruchteil dieser Zahl einen Delegierten. Sie können auch Ersatzdelegierte wählen. Es gilt das relative Mehr.

Wahlgremium / Anzahl Delegierte

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind die Mitglieder des Vorstands und Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.

Wählbarkeit

³ Die Delegierten werden auf zwei Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

Art. 28 Stimmrecht

Jeder Delegierte hat eine Stimme. Er kann sich mittels schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Delegierten vertreten lassen. Niemand kann mehr als einen anderen Delegierten vertreten.

Stimmrecht Vertretung

Art. 29 Beschlüsse und Wahlen

¹ Die Delegiertenversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist.

Beschlussfähigkeit

² Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Viertel der Stimmen die geheime Durchführung verlangt.

Geheime Durchführung

³ Die Delegiertenversammlung 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.

Quorum

⁴ Es gelten die nachfolgenden besonderen Quoren:

- a) Für Beschlüsse nach Art. 25 Abs. 1 Buchst. g ist die Zustimmung von drei Vierteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.
- b) Statutenänderungen erfordern die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen. Für die Abänderung von Art. 6, Art. 29 Abs. 4 und Art. 41 der Statuten müssen jedoch vier Fünftel der abgegebenen Stimmen zustimmen und mindestens vier Fünftel der Delegierten an der Versammlung 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) Für die Beschlussfassung über eine Fusion als übernehmende Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen erforderlich.

Qualifiziertes Mehr

⁵ Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 FusG bleiben vorbehalten.

Urabstimmung ⁶ Die Delegiertenversammlung kann nach erfolgter Beratung eines Traktandums auf Antrag des Vorstandes oder eines Delegierten anstelle der Schlussabstimmung die Durchführung einer Urabstimmung beschliessen.

Protokoll ⁷ Über Beschlüsse und Wahlresultate wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Eine Kopie des Protokolls wird auf Verlangen dem Mitglied zur Verfügung gestellt.

5.3 Urabstimmung

Art. 30 Kompetenzen

Der Urabstimmung unterstehen:

- Kompetenzen**
- a) Die Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion oder Liquidation.
 - b) Beschlüsse, welche die Delegiertenversammlung nach erfolgter Beratung eines Traktandums auf Antrag des Vorstandes oder eines Delegierten anstelle der Schlussabstimmung der Urabstimmung unterstellt.

Art. 31 Verfahren

Bericht / Stimmmaterial ¹ Der Vorstand orientiert die Mitglieder in einem schriftlichen Bericht über die Vorlage sowie die in der Delegiertenversammlung gestellten Anträge und stellt ihnen gleichzeitig das Stimmmaterial zu. Der Versand der Unterlagen für die Urabstimmung hat innert 6 Wochen nach dem entsprechenden Beschluss der Delegiertenversammlung zu erfolgen, spätestens jedoch 20 Tage vor dem für die Stimmabgabe aufgeführten Schlussdatum.

Stimmrecht ² Jedes Mitglied hat in der Urabstimmung eine Stimme. Stellvertretung ist nicht zulässig. Die Postaufgabe des Stimmzettels hat spätestens an dem in den Unterlagen aufgeführten Schlussdatum zu erfolgen.

Beschlussfassung ³ Die Urabstimmung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der eingegangenen Stimmzettel. Leere und ungültige Stimmzettel werden nicht mitgezählt. Für die Liquidation und Fusion sind zwei Drittel der eingegangenen Stimmen erforderlich, im Übrigen gelten die Quoren von Art. 29 Abs. 4 sinngemäss.

Abstimmungsbüro ⁴ Die Delegiertenversammlung wählt ein Abstimmungsbüro. Dieses ermittelt das Resultat und teilt es innert einer Woche dem Vorstand mit. Dieser informiert die Mitglieder innert einer weiteren Woche.

5.4 Vorstand

Art. 32 Wahl und Wählbarkeit

¹ Der Vorstand besteht aus fünf bis sieben Mitgliedern. Die Mehrheit muss aus Genossenschaffern bestehen, die in der Genossenschaft wohnen. Der Vorstand konstituiert sich selbst. Er ernennt einen Protokollführer, der nicht dem Vorstand anzugehören braucht.

Grundsatz

² Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher oder arbeitsvertraglicher Beziehung zur Genossenschaft stehen. Ferner ist nicht wählbar, wer älter ist als siebenzig Jahre.

Wählbarkeit

³ Die Mitglieder des Vorstandes werden auf vier Jahre gewählt und sind wieder wählbar. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

Amtsdauer

⁴ Solange die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich das Recht, ein Mitglied in den Vorstand abzuordnen.

Städtischer Delegierter

Art. 33 Aufgaben

¹ 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

² Er erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung (Art. 20) und dem Jahresbericht zusammensetzt.

Geschäftsbericht

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

Zeichnungsberechtigung

Art. 34 Kompetenzdelegation

¹ 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 Genossenschaft zu sein brauchen (Geschäftsstelle). Kommissionsmitglieder müssen nicht Mitglied der Genossenschaft sein.

Grundsatz

² Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.

Organisationsreglement

Art. 35 Vorstandssitzungen

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

Beschlussfassung ² Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.

Zirkulationsbeschluss ³ Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme schriftlich oder per E-Mail gefasste Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.

Protokoll ⁴ Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.

5.5 Revisionsstelle

Art. 36 Wahl und Konstituierung

Mitglieder ¹ Als Revisionsstelle wird eine Revisionsgesellschaft gewählt, welche über die gesetzlich vorgeschriebene Befähigung verfügt und Mitglied eines anerkannten schweizerischen Fachverbandes ist.

Amtsdauer ² Die Revisionsstelle wird von der Delegiertenversammlung für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt.

Art. 37 Aufgaben

Prüfung ¹ Die Revisionsstelle hat die Geschäftsführung und die Jahresrechnung gemäss den Art. 906 f OR zu prüfen, insbesondere ob

- a) die Bilanz und die Erfolgsrechnung mit der Buchhaltung übereinstimmen.
- b) die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt ist.
- c) bei der Darstellung der Vermögenslage und des Geschäftsergebnisses die gesetzlichen und weiteren geltenden Bewertungsgrundsätze sowie die Vorschriften der Statuten eingehalten sind.

Prüfungsbericht ² Die Revisionsstelle legt rechtzeitig vor Drucklegung des Geschäftsberichtes einen schriftlichen Bericht über das Ergebnis der Prüfung vor. Sie empfiehlt der Delegiertenversammlung die Abnahme, mit oder ohne Einschränkung, oder die Rückweisung der Jahresrechnung. Die Revisionsstelle ist verpflichtet, an der ordentlichen Delegiertenversammlung teilzunehmen.

Einsichtsrecht 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.

⁴ Die Revisionsstelle ist verpflichtet, festgestellte Unregelmässigkeiten umgehend dem Vorstand mitzuteilen. **Meldepflicht**

⁵ Die Revisionsstelle wahrt bei der Berichterstattung die Geschäftsgeheimnisse der Genossenschaft. **Pflicht zu Verschwiegenheit**

5.6 Siedlungsorgane

Art. 38 Siedlungsversammlung

¹ Die Siedlungsversammlung ist die Versammlung der in einer oder in mehreren, zusammengeschlossenen Siedlungen wohnhaften Mitglieder. **Grundsatz**

² In die Kompetenz der Siedlungsversammlung fallen: **Befugnisse**

- a) Wahl der Delegierten und Ersatzdelegierten.
- b) Wahl der Siedlungskommission.
- c) Beschlussfassung über den Abbruch von Wohnhäusern der Siedlung und die Erstellung von Ersatzneubauten. Bei Ablehnung entscheidet die Delegiertenversammlung gemäss Art. 25 Abs. 1 Buchst. h der Statuten.
- d) Beschlussfassung über wertvermehrnde Investitionen in der Siedlung, deren Kosten 15% des Gebäudeversicherungswertes aller Gebäude der Siedlung übersteigen. Bei Ablehnung mit Zweidrittelsmehrheit entscheidet die Delegiertenversammlung gemäss Art. 25 Abs. 1 Buchst. i der Statuten.
- e) Besprechung der Traktanden der Delegiertenversammlung.
- f) Beschlussfassung über Angelegenheiten, welche vom Vorstand an die Siedlungsversammlung delegiert werden.
- g) Beratung über Fragen des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.

³ Die ordentliche Siedlungsversammlung findet vor der ordentlichen Delegiertenversammlung statt. Sie wird von der Siedlungskommission einberufen. Die Einberufung, das Stimmrecht sowie die Beschlussfassung regelt der Vorstand im Siedlungsreglement. **Zeitpunkt / Siedlungsreglement**

Art. 39 Siedlungskommission

¹ Die Siedlungskommission besteht aus maximal sieben Mitgliedern der Genossenschaft. Nicht wählbar sind Mitglieder des Vorstandes. Die Siedlungskommission konstituiert sich selbst. **Mitglieder / Wählbarkeit**

² Die Mitglieder der Siedlungskommission werden von der Siedlungsversammlung für eine Amtsdauer von zwei Jahren gewählt. Wahlen innert einer Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. **Amtsdauer**

³ Die Siedlungskommission amtiert als Bindeglied zwischen Siedlung und Vorstand und wahrt deren Interessen. Sie hat insbesondere die nachfolgenden Aufgaben: **Aufgaben**

- a) Pflege des genossenschaftlichen Zusammenlebens in der Siedlung.
- b) Vorbereitung und Einberufung der Siedlungsversammlung.
- c) Führen der Siedlungskasse.
- d) jährliche Berichterstattung an den Vorstand.

⁴ Einzelheiten regelt der Vorstand im Siedlungsreglement.

6 Schlussbestimmungen

6.1 Auflösung

Art. 40 Auflösung durch Liquidation

Beschluss ¹ Für die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation wird eine Urabstimmung durchgeführt.

Durchführung ² Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt werden.

Art. 41 Vorkaufsrecht der Stadt Zürich und Liquidationsüberschuss

Vorkaufsrecht ¹ Soweit die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften aufgrund der ausgerichteten Unterstützungsleistungen anwendbar sind, hat die Stadt Zürich ein Vorkaufsrecht an den von ihr unterstützten Bauten. Sie vergütet den bei der Übergabe vorhandenen Anlagewert der Häuser. Dieser entspricht in der Regel den in der Jahresrechnung ausgewiesenen Anlagekosten.

Liquidationsüberschuss ² Soweit die städtischen Wohnbauförderungsvorschriften 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 für die Zwecke des gemeinnützigen Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt. Im Übrigen wird es der Stiftung Solidaritätsfonds der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (wbg) übereignet.

Art. 42 Auflösung durch Fusion

Beschluss ¹ Für die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion wird eine Urabstimmung durchgeführt. Die Fusion ist nur mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger zulässig.

Durchführung ² Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstands. Er kann dazu jedoch vorgängig die Delegiertenversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

6.2 Bekanntmachungen

Art. 43 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

6.3 Genehmigung

Art. 44 Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen

Diese Statuten und ihre Änderungen bedürfen vor der Beschlussfassung durch die Delegiertenversammlung einer Genehmigung durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), wenn Fördergelder des Bundes bezogen werden sowie wenn das BWO der Genossenschaft die Gemeinnützigkeit nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WFG) bescheinigen soll.

Genehmigung

Diese Statuten treten mit der Genehmigung durch die Delegiertenversammlung am 5. Juni 2024 in Kraft. Sie ersetzen die Statuten vom 14. Juni 2005.

Baugenossenschaft Schönheim
In der Ey 22
8047 Zürich
Telefon 044 552 14 14
info@schoenheim.ch
www.schoenheim.ch