

# Statuten Baugenossenschaft Kolping BGK

## Inhaltsverzeichnis

- Art. 1 Name, Sitz und Zweck
- Art. 2 Allgemeine Grundsätze
- Art. 3 Mitgliedschaft
- Art. 4 Genossenschaftskapital, Finanzierung, Rechnungswesen
- Art. 5 Organe der Genossenschaft
- Art. 6 Die Generalversammlung
- Art. 7 Der Vorstand
- Art. 8 Die Revisionsstelle
- Art. 9 Statutenänderung
- Art. 10 Liquidation
- Art. 11 Schlussbestimmungen

## Art. 1 Name, Sitz und Zweck

- 1.1 Unter dem Namen Baugenossenschaft Kolping (BGK) mit Sitz in Zürich besteht auf unbestimmte Dauer ein im Handelsregister eingetragene Baugenossenschaft im Sinne von Artikel 828 ff des Schweizerischen Obligationenrechtes.
- 1.2 Die Genossenschaft bezweckt, ihren Mitgliedern, insbesondere Familien, zeitgerechte und preisgünstige Wohngelegenheiten zu bieten. Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch Ankauf von Bauland, Erwerb von Baurechten sowie Erstellung oder Erwerb von zweckmässigen Ein- und Mehrfamilienhäusern und deren Vermietung oder Verkauf.

## Art. 2 Allgemeine Grundsätze

- 2.1 Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum können unter besonderen Bedingungen von den Genossenschaftern käuflich erworben werden.
- 2.2 Mitgliedern soll durch die Genossenschaft ein dauerndes Heim gesichert werden. Der Mietvertrag soll daher von der Genossenschaft nur dann gekündigt werden, wenn:
  - a. der Genossenschafter seinen genossenschaftlichen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt;
  - b. die Wohnung längere Zeit und voraussichtlich dauernd unterbelegt ist und die Genossenschaft dem Mitglied eine andere, seinen Verhältnissen entsprechende Wohnung, erfolglos angeboten hat;
  - c. die Liegenschaft umfassend saniert wird und daher der Verbleib in der Wohnung nicht mehr zumutbar ist.
- 2.3 Die Bauten der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.
- 2.4 Um ein Mietverhältnis einzugehen, ist die Genossenschaftsmitgliedschaft Voraussetzung.

### **Art. 3 Mitgliedschaft**

- 3.1 Mitglieder der Genossenschaft können handlungsfähige natürliche sowie juristische Personen werden, welche die vorliegenden Statuten anerkennen und den Zweck der Genossenschaft fördern sowie Anteile von mindestens CHF 2'000.00 übernehmen. Auch beschränkt handlungsfähige Personen können als Mitglieder aufgenommen werden. Voraussetzung ist in diesem Fall die Zustimmung des gesetzlichen Vertreters.
- 3.2 Die Mitgliederzahl ist unbeschränkt.
- 3.3 Die Aufnahme in die Genossenschaft erfolgt auf schriftliche Anmeldung hin durch den Vorstand. Dem Vorstand steht das Recht zu, Eintrittsgesuche ohne Bekanntgabe der Gründe abzuweisen.
- 3.4 Wird ein Wohnobjekt an ein Ehepaar vermietet werden grundsätzlich beide Ehepartner Mitglied der Genossenschaft. Diese Bestimmung gilt sinngemäss auch für andere Wohngemeinschaften.
- 3.5 Jedes Mitglied der Genossenschaft hat eine Eintrittsgebühr zu entrichten, deren Höhe vom Vorstand bestimmt wird.
- 3.6 Die Mitglieder sind verpflichtet:
- a. die Interessen der Genossenschaft in guten Treuen zu wahren und zu fördern;
  - b. den Statuten und Beschlüssen der Genossenschaftsorgane nachzukommen;
  - c. den Mietvertrag einzuhalten;
  - d. die Reglemente einzuhalten.
- 3.7 Die Mitgliedschaft erlischt:
- a. bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod;
  - b. bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.
- Der Austritt muss der Genossenschaft mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende Monat schriftlich erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist bewilligen.
- Das Mitglied kann gleichzeitig mit der Kündigung der Wohnung beantragen, die Mitgliedschaft beizubehalten. Der Vorstand kann dies ohne Angabe von Gründen ablehnen.
- 3.8 Beim Ableben eines Mitgliedes oder aus anderen familiären Gründen kann die Mitgliedschaft auf schriftliches Gesuch hin auf ein anderes Familienangehöriges übertragen werden.
- 3.9 Ein Mitglied kann vom Vorstand jederzeit ausgeschlossen werden, wenn es trotz schriftlicher Mahnung seiner statutarischen oder mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt oder sonst wie die Interessen der Genossenschaft schädigt oder gefährdet.
- 3.10 Ist das ausgeschlossene Mitglied auch Mieter eines Genossenschaftsobjektes, so erfolgt die Kündigung des Mietverhältnisses auf den nächst möglichen Termin.
- 3.11 Das ausgeschlossene Mitglied kann innert dreissig Tagen nach Zustellung des Beschlusses schriftlich an die Generalversammlung rekurrieren. Bei Ablehnung des Rekurses kann es innerhalb von drei Monaten den Richter anrufen. Während des Rekursverfahrens kann das ausgeschlossene Mitglied keine Mitgliedschaftsrechte ausüben, doch hat es das Recht, seinen Rekurs an der Generalversammlung persönlich zu begründen.

- 3.12 Die ausgetretenen oder ausgeschlossenen Mitglieder oder die Erben des verstorbenen Mitglieds müssen die Rückerstattung der ihnen zustehenden Anteile innerhalb von fünf Jahren ab Datum der Bilanzgenehmigung jenes Geschäftsjahres beantragen, in dem die Auflösung der Mitgliedschaft wirksam geworden ist. Sollte die Rückzahlung nicht innerhalb oben genannter Frist beantragt werden, wird das entsprechende Kapital mit Beschluss des Vorstandes erfolgswirksam ausgebucht.

## **Art. 4 Genossenschaftskapital, Finanzierung, Rechnungswesen**

- 4.1 Die Genossenschaft beschafft sich die erforderlichen Mittel aus:
- den Genossenschaftsanteilen;
  - den Eintrittsgebühren;
  - allfälligen Betriebsüberschüssen;
  - Hypotheken und Darlehen;
  - Schenkungen und Legate;
  - Beiträgen der öffentlichen Hand.
- 4.2 Die Höhe des Genossenschaftskapitales ist unbeschränkt und besteht aus der Summe aller gezeichneten Anteile zum Nennwert von CHF 100.00.
- 4.3 Jedes Mitglied ist zur Übernahme von mindestens 20 Genossenschaftsanteilen verpflichtet, die nach erfolgter Aufnahme einzuzahlen sind. Bisherige Genossenschafter, die Anteile unter CHF 500.00 gezeichnet haben, können diese auf dieser Höhe belassen, verzichten jedoch zugunsten der Äufnung der Reservefonds auf eine Zinsauszahlung. Pro Mitglied können maximal CHF 50'000.00 gezeichnet werden.
- Ist die Mitgliedschaft mit der Miete von Räumlichkeiten der Genossenschaft verbunden, kann der Vorstand die Übernahme von höherem Anteilkapital zur Pflicht machen. Die Höhe des Pflichtanteilkapitales wird vom Vorstand festgelegt und richtet sich nach dem Finanzierungsbedarf für die gemieteten Räume. Der Vorstand kann die Einzahlung des Pflichtkapitales in Raten bewilligen. Anteile können mit Mitteln aus der beruflichen Vorsorge erworben werden.
- 4.4 Es werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält für das eingezahlte Kapital eine Bestätigung.
- 4.5 Das Anteilscheinkapital darf nur verzinst werden, sofern das Rechnungsergebnis dies gestattet und die vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen vorgenommen worden sind. Der Zinsfuss ist vom Vorstand auf 0,5% unter dem durchschnittlichen Zinssatz für die im abgelaufenen Geschäftsjahr bilanzierten Hypothekendarlehen festzulegen. Die Verzinsung darf aber den für die Befreiung von der Eidg. Stempelabgabe zulässigen Zinssatz nicht überschreiten (Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a StG). Auszahlungen von Tantiemen sind ausgeschlossen.
- Die Verzinsung beginnt an dem Tag, an welchem das Pflichtanteilkapital vollständig einbezahlt ist und endet am Tag der Kapitalrückzahlung. Die Zinsvergütung erfolgt in der Regel innert Monatsfrist nach Festlegung des Zinssatzes durch die ordentliche Generalversammlung.
- Die Höhe der jährlichen Verzinsung des Anteilkapitales wird auf Vorschlag des Vorstands durch die Generalversammlung festgesetzt.
- 4.6 Mitglieder können Ihr Anteilkapital unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf das Ende des Geschäftsjahres kündigen. Der Austritt aus der Genossenschaft setzt die Kündigung des Mietvertrages voraus.

Die Auszahlung erfolgt nach Genehmigung der laufenden Jahresrechnung zum Bilanzwert des Anteilkapitales unter Ausschluss der Reserven, höchstens aber zum Nennwert. Falls die Finanzlage der Genossenschaft es erfordert, ist der Vorstand berechtigt, die Auszahlung um höchstens drei Jahre hinauszuschieben, wobei die Verzinsung wie bei den übrigen Anteilen erfolgt.

Die Genossenschaft ist berechtigt, Ansprüche gegenüber einem Mieter mit dessen Anteilkapital zu verrechnen. Vorbehalten bleiben anderslautende Bestimmungen der beruflichen Vorsorge.

- 4.7 Anteile, die mit der beruflichen Vorsorge erworben wurden, sind wieder an die entsprechende Vorsorgeeinrichtung zurückzuerstatten. Bei Anteilen die aus der beruflichen Vorsorge finanziert werden und nicht mit mietrechtlichen Forderungen verrechnet werden können, kann die Genossenschaft ein Mietzinsdepot von mindestens zwei Netto-Monatsmieten verlangen.
- 4.8 Die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ist ausgeschlossen. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet nur das Genossenschaftsvermögen.
- 4.9 Geschäftsführung, Buchführung und Rechnungsabschluss erfolgen nach kaufmännischen Grundsätzen und den massgebenden gesetzlichen Vorschriften. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- 4.10 Es ist ein Reservefond zu äufnen, dem jährlich mindestens 5% vom Reingewinn zuzuweisen sind. Über die Äufnung und Zweckbestimmung anderer Fonds beschliesst die Generalversammlung.
- 4.11 Nach Vornahme der Verzinsung ist jede weitere Gewinnverteilung an die Genossenschafter ausgeschlossen.

## **Art. 5 Organe der Genossenschaft**

- 5.1 Die Organe der Genossenschaft sind:
  - a. die Generalversammlung;
  - b. der Vorstand;
  - c. die Revisionsstelle.

## **Art. 6 Die Generalversammlung**

- 6.1 Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich in der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt und wird vom Vorstand einberufen. Das einberufende Organ bestimmt Ort und Zeit der Abhaltung der Generalversammlung. Es erlässt die Einladung schriftlich unter Angabe der Traktanden mindestens 30 Tage vor dem Versammlungstag.
- 6.2 Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt, wenn der Vorstand oder die Revisionsstelle es beschliesst oder wenn ein Zehntel der Genossenschafter es mit einer Eingabe, unter Angabe der Verhandlungsgegenstände, verlangt. Die Einladung und Einberufung erfolgen nach den gleichen Bestimmungen wie bei der ordentlichen Generalversammlung (siehe Artikel 6.1).
- 6.3 An der Generalversammlung darf nur über solche Geschäfte beschlossen werden, die in der Einladung angekündigt worden sind.
- 6.4 Der Generalversammlung stehen die gesetzlichen und statutarischen Befugnisse zu. Sie ist insbesondere zuständig für die:
  - a. Genehmigung des Protokolls der letzten Generalversammlung;

- b. Wahl des Präsidenten, des Vorstandes und der Revisionsstelle;
  - c. Entgegennahme des Berichtes der Revisionsstelle, Abnahme der Jahresrechnung und des Jahresberichtes des Vorstandes, sowie für die Entlastung der Verwaltungsorgane;
  - d. Festsetzung der Verzinsung des Anteilkapitals und Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns;
  - e. Erledigung von Rekursen (Artikel 3.11. der Statuten);
  - f. Beschlussfassung über Anträge von Genossenschaf tern, welche jeweils vor Ende des Kalenderjahres dem Vorstand einzureichen sind;
  - g. Revision und Neufassung der Statuten;
  - h. Beschlussfassung über Erstellung von Neubauten, Kauf und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie über Abschluss und Auflösung von Baurechtsverträgen;
  - i. Beschlussfassung über die Auflösung der Genossenschaft.
- 6.5 Die Verhandlungen der Generalversammlung werden durch den Genossenschaftspräsidenten, bei dessen Verhinderung durch den vom Vorstand bestimmten Stellvertreter, geleitet.
- 6.6 Jedes Mitglied hat an der Generalversammlung eine Stimme, unabhängig davon wieviele Genossenschaftsanteile es besitzt. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Vorstandes und über die Erledigung von Rekursen haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht.
- 6.7 Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Sie fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit dem absoluten Mehr der abgegebenen Stimmen, wenn Gesetz oder Statuten nichts anderes vorschreiben. Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht eine geheime Durchführung von 1/5 der Anwesenden verlangt wird.
- 6.8 Betrifft ein Geschäft ein Mitglied oder sein persönliches Umfeld, so hat es in den Ausstand zu treten.

## **Art. 7 Der Vorstand**

- 7.1 Der Vorstand der Genossenschaft besteht aus mindestens fünf Mitgliedern. Die Amtsdauer beträgt zwei Jahre mit Wiederwählbarkeit. Mit Ausnahme des Präsidenten konstituiert er sich selbst. Jedes Vorstandsmitglied kann nur eine Vorstandscharge ausüben. Nicht wählbar ist, wer in einem arbeitsvertraglichen oder in dauernder geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft steht.
- 7.2 Der Vorstand vertritt die Genossenschaft. In seine Kompetenzen fallen die Leitung der Genossenschaft, die Erledigung aller Geschäfte und die Herausgabe von Reglementen soweit sie nicht anderen Organen vorbehalten sind.
- 7.3 Die Geschäfte der Genossenschaft sind unter Beachtung der Regeln der kaufmännischen Grundsätze und der gesetzlichen Bestimmungen zu führen. Über seine Sitzungen führt der Vorstand Protokoll.
- 7.4 Der Vorstand ist beschlussfähig bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder. Er beschliesst mit Stimmenmehrheit. Anträge zuhanden der Generalversammlung betreffend Artikel 6.4 Ziffer h bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung von mindestens 2/3 aller Mitglieder.
- 7.5 Alle Vorstandsmitglieder sind rechtsverbindlich für die Genossenschaft kollektiv zeichnungsberechtigt.

- 7.6 Der Vorstand kann für gewisse Aufgaben Subkommissionen bilden und hierzu bei Bedarf auch nicht dem Vorstand angehörige Genossenschafter wählen. Der Vorstand kann diesen Kommissionen begrenzte Befugnisse einräumen.
- 7.7 Die Mitglieder der Organe und Kommissionen der Genossenschaft haben für ihre Tätigkeit Anspruch auf eine angemessene Entschädigung und Vergütung der Spesen.
- 7.8 Betrifft ein Geschäft ein Mitglied oder sein persönliches Umfeld, so hat es in den Ausstand zu treten.

## **Art. 8 Die Revisionsstelle**

- 8.1 Die Genossenschafter verzichten auf eine „Eingeschränkte Revision“ (opting-out), solange die Kriterien gemäss Art. 727a OR erfüllt sind. Die Revisionsstelle macht eine sogenannte Review (prüferische Durchsicht) der Jahresrechnung. Die Review erfolgt mit dem Ziel einer Aussage darüber, ob auf Sachverhalte gestossen wird, die zum Schluss veranlassen, dass die Jahresrechnung nicht in allen wesentlichen Punkten Gesetz und Statuten entspricht. Die Mitglieder der Revisionsstelle müssen nicht Genossenschaftsmitglieder sein. Die Revisionsstelle wird auf die Dauer von zwei Jahren gewählt und ist wieder wählbar.
- 8.2 Der Revisionsstelle ist Einsicht in die gesamte Rechnungsführung zu gewähren. Sie ist zu Zwischenrevisionen berechtigt.
- 8.3 Die Revisionsstelle hat ihren Bericht mindestens 30 Tage vor der Generalversammlung dem Vorstand zu unterbreiten. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle nimmt, sofern vom Vorstand gewünscht, an der Generalversammlung teil.

## **Art. 9 Statutenänderung**

- 9.1 Eine Änderung der Statuten kann nur von der Generalversammlung beschlossen werden. Solche Beschlüsse sind rechtsgültig, wenn zwei Drittel der anwesenden Stimmberechtigten dafür stimmen. Beschlüsse über die Einführung oder die Vermehrung der persönlichen Haftung oder der Nachschusspflicht der Genossenschafter bedürfen der Zustimmung von drei Vierteln sämtlicher Genossenschafter (Art. 889 Abs. 1 OR). Anträge von Mitgliedern und Statutenrevisionen sind auf die Traktandenliste zu setzen, wenn sie vor dem 31. Dezember des Vorjahres dem Vorstand eingereicht werden. Der Wortlaut der Statutenänderung ist der Einladung zur Generalversammlung beizulegen.

## **Art. 10 Liquidation**

- 10.1 Die Auflösung oder Fusion der Genossenschaft kann nur in einer besonderen zu diesem Zweck einberufenen Generalversammlung beschlossen werden. Dazu braucht es die Zustimmung von mindestens zwei Dritteln sämtlicher Genossenschafter. Wenn in einer ersten Generalversammlung nicht zwei Drittel aller Genossenschafter vertreten sind, ist eine zweite Generalversammlung innerhalb von drei Monaten einzuberufen. Sie beschliesst die Auflösung der Genossenschaft mit einer Mehrheit von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen.
- 10.2 Der Vorstand besorgt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten, falls nicht durch die Generalversammlung besondere Liquidatoren beauftragt werden.
- 10.3 Ergibt die Liquidation nach Rückzahlung der Genossenschaftsanteile und Tilgung aller Schulden einen Überschuss, so wird dieser zur zweckgebundenen Verwendung an andere Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus übertragen.

## **Art. 11 Schlussbestimmungen**

- 11.1 Die Genehmigung oder Änderung der vorliegenden Statuten bedarf der Zustimmung der zuständigen kantonalen Amtsstelle.
- 11.2 Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.
- 11.3 Diese Statuten sind von der Generalversammlung vom 21. Juni 2017 genehmigt worden. Sie ersetzen jene vom 16. Juni 2000 und treten mit ihrer Eintragung in das Handelsregister des Kantons Zürich in Kraft.

Zürich, 21. Juni 2017

Für die Baugenossenschaft Kolping Zürich

Der Präsident:



Erich Schneider

Der Aktuar:



Daniel Herrmann