

# Statuten

## Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (gegründet 1892)

Zürich, 28. Mai 2026

## Inhaltsverzeichnis

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

<b>5. Organisation</b> .....	11
<b>Organe</b> .....	11
Art. 24 Überblick.....	11
<b>a) Generalversammlung</b> .....	11
Art. 25 Befugnisse .....	11
Art. 26 Einberufung und Leitung .....	12
Art. 27 Stimmrecht.....	13
Art. 28 Beschlüsse und Wahlen .....	13
<b>b) Vorstand</b> .....	13
Art. 29 Wahl und Wählbarkeit .....	13
Art. 30 Aufgaben .....	14
Art. 31 Kompetenzdelegation .....	14
Art. 32 Vorstandssitzungen.....	14
<b>c) Revisionsstelle und interne Kontrollstelle</b> .....	15
Art. 33 Wahl der Revisionsstelle .....	15
Art. 34 Aufgaben der Revisionsstelle.....	15
Art. 34a Wahl und Aufgaben der internen Kontrollstelle .....	15
<b>6. Schlussbestimmungen</b> .....	16
<b>Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion</b> .....	11
Art. 35 Liquidation .....	16
Art. 36 Liquidationsüberschuss .....	16
Art. 37 Fusion.....	16
<b>Bekanntmachung</b> .....	<b>16</b>
Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan.....	16

Hinweis:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesen Statuten durchgängig die männliche Form gewählt. Frauen sind selbstverständlich ebenso angesprochen.

## 1. Firma und Sitz

### Art. 1 Firma

Unter der Firma Zürcher Bau- und Wohngenossenschaft (ZBWG) 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

<sup>1</sup> 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 verschiedene Bevölkerungskreise anzubieten.

Zweck

<sup>2</sup> Sie sucht diesen Zweck insbesondere zu erreichen durch:

Mittel

- a) Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- b) Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- c) Erwerb von Bauland und Baurechten.
- d) Bau und Erwerb von Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- e) Förderung von genossenschaftlichen Aktivitäten.
- f) 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 gewinnorientiert.

Gemeinnützigkeit

<sup>4</sup> Die Genossenschaft kann sich an Unternehmen und Organisationen mit gleichen oder ähnlichen Zielsetzungen beteiligen.

Beteiligungen und  
Mitgliedschaft

### Art. 4 Grundsätze zur Vermietung

<sup>1</sup> Die Vermietung ist im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen Aufgabe des Vorstandes, der hierfür Vermietungsrichtlinien erlässt.

Vermietungs-  
richtlinien

<sup>2</sup> Die Miete von Wohn- oder Geschäftsraum 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.

Mitgliedschaft/  
Kündigungsschutz

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| <p><sup>3</sup> Die Genossenschaft vermietet ihre Wohnungen grundsätzlich zu den Selbstkosten (Kostenmiete).</p>   | <p>Mietzins</p>              |
| <p><sup>4</sup> Die Mitglieder sind verpflichtet, selber in den von ihnen gemieteten Wohnungen zu wohnen und dort zivilrechtlichen Wohnsitz zu haben.</p>  | <p>Residenzpflicht</p>       |
| <p><sup>5</sup> Die ganze oder teilweise Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Zimmer ist nur mit vorgängiger Zustimmung des Vorstandes zulässig. Der Vorstand kann die Zustimmung zu einem entsprechenden Gesuch aus den in Art. 262 Abs. 2 OR genannten Gründen verweigern. Einzelheiten regelt der Vorstand in den Vermietungsrichtlinien.</p> | <p>Untervermietung</p>       |
| <p><sup>6</sup> Wohnungsgrösse und Zahl der Benutzer sollen in einem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Vier- und Fünzimmerwohnungen stehen prioritär Familien mit Kindern zur Verfügung. Der Vorstand setzt sich bei Bedarf in diesem Sinne für Wohnungswechsel ein. Einzelheiten regelt der Vorstand in den Vermietungsrichtlinien.</p>        | <p>Unterbelegung</p>         |
| <p>Art. 5 Grundsätze zu Bau und Unterhalt der Gebäude</p>  |                              |
| <p>Beim Bauen und Umbauen ihrer Gebäude sind der Genossenschaft besonders wichtig:</p>   | <p>Bau und<br/>Unterhalt</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Sorgfältiger Umgang mit bestehender Bausubstanz</li> <li>b) Berücksichtigung von zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen</li> <li>c) Werterhaltung der Gebäude</li> </ul>   |                              |
| <p>Art. 6 Unverkäuflichkeit der Grundstücke, Häuser und Wohnungen</p>  |                              |
| <p><sup>1</sup> Die Grundstücke, Häuser und Wohnungen der Genossenschaft sind grundsätzlich unverkäuflich.</p>   | <p>Verkaufsverbot</p>        |
| <p><sup>2</sup> Beim Vorliegen wichtiger Gründe entscheidet die Generalversammlung über einen Verkauf und dessen Modalitäten.</p>  | <p>Ausnahmen</p>             |

### 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 mindestens zwei Genossenschaftsanteile übernimmt (Mitgliedschaftsanteil). Voraussetzungen

<sup>2</sup> Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Vorstandsbeschluss. Der Vorstand entscheidet endgültig und braucht eine allfällige Ablehnung nicht zu begründen. Mitgliederzahl

<sup>3</sup> Die Mitgliedschaft beginnt mit der vollständigen Einzahlung der erforderlichen Genossenschaftsanteile gemäss Reglement im Anhang dieser Statuten. Beginn

<sup>4</sup> Der Vorstand führt ein Mitgliederregister. Mitgliederregister

#### Art. 8 Erlöschen der Mitgliedschaft

<sup>1</sup> Die Mitgliedschaft erlischt Gründe  
 a) bei natürlichen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Tod.  
 b) bei juristischen Personen durch Austritt, Ausschluss oder Auflösung.

<sup>2</sup> Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile bei Erlöschen der Mitgliedschaft richtet sich nach Art. 18 der Statuten. Rückzahlung  
Anteile

#### Art. 9 Austritt

<sup>1</sup> Ist das Mitglied Mieter von Räumlichkeiten der Genossenschaft, setzt der Austritt die Kündigung des Mietvertrags voraus. Kündigung des  
Mietvertrags

<sup>2</sup> Der Austritt aus der Genossenschaft kann nur schriftlich auf Ende des Geschäftsjahres und unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erklärt werden. Der Vorstand kann in begründeten Fällen den Austritt auch unter Beachtung einer kürzeren Kündigungsfrist oder auf einen anderen Zeitpunkt bewilligen, so insbesondere bei Kündigung des Mietvertrages auf das Ende der mietrechtlichen Kündigungsfrist. Kündigungsfrist/Zeitpu  
nkt

#### Art. 10 Tod

<sup>1</sup> Stirbt ein Mitglied, das Mieter einer Wohnung der Genossenschaft gewesen ist, kann der im gleichen Haushalt lebende Ehe-, bzw. eingetragene Lebenspartner - soweit er nicht bereits Mitglied der Genossenschaft ist - die Mitgliedschaft der und des Verstorbenen und gegebenenfalls dessen Mietvertrag übernehmen. Der Lebenspartner muss nachweisen, dass er Erbe des Verstorbenen ist. Ehe, Eingetragene  
Partnerschaft

<sup>2</sup> Volljährige Nachkommen und andere im gemeinsamen Haushalt lebende Personen können mit Zustimmung des Vorstandes Mitglied der Genossenschaft werden und einen Mietvertrag abschliessen.

Andere Personen

#### Art. 11 Ausschluss

<sup>1</sup> Ein Mitglied kann jederzeit durch den Vorstand aus der Genossenschaft ausgeschlossen werden, wenn einer der nachfolgenden Ausschlussgründe oder ein weiterer wichtiger Grund 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.
- d) Missachtung der Bestimmungen von Statuten und Vermietungsrichtlinien über die Untermiete.
- e) Bei Scheidung oder Trennung, sofern der Ausschluss in Art. 12 vorgesehen ist sowie im Falle der gerichtlichen Übertragung des Mietvertrages (Art. 121 ZGB).
- f) Vorliegen eines ausserordentlichen mietrechtlichen Kündigungsgrundes, insbesondere nach den Art. 257d OR, 257f OR, 266g OR, 266h OR sowie anderer Verletzungen des Mietvertrages.

<sup>2</sup> Dem Ausschluss hat eine entsprechende Mahnung voranzugehen, 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 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 Ausgeschlossene das Recht, in der Generalversammlung seine Sicht selber darzulegen oder darlegen zu lassen.

Mitteilung/  
Berufung/  
Ausschluss der  
aufschiebenden  
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.

Anrufung Richter

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

Art. 12 Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>1</sup>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. Der Vorstand legt die Rahmenbedingungen fest und er kann das Mitglied, dem die Benützung der Wohnung nicht zugewiesen wurde, ohne Abmahnung aus der Genossenschaft ausschliessen. Eheschutz, Ehescheidung, Ehetrennung

<sup>2</sup>Weist das Gericht im Scheidungsurteil Wohnung und Mietvertrag zu (Art. 121 ZGB), kann der Vorstand das Mitglied ohne Abmahnung ausschliessen und den Mietvertrag unter Berufung auf Art. 11 Abs. 1 Buchstaben e auf den nächstmöglichen Termin kündigen.

Art. 13 Verpfändung und Übertragung von Genossenschaftsanteilen

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

Art. 14 Persönliche Pflichten der Mitglieder

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

**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 500.00 und müssen voll einbezahlt werden. Der Vorstand kann für neue Mitglieder jederzeit neue Genossenschaftsanteile ausgeben. Genossenschafts-anteile

<sup>2</sup>Für Genossenschaftsanteile werden keine Anteilscheine ausgegeben. Das Mitglied erhält jedoch jährlich eine Bestätigung über die Höhe seiner Beteiligung zusammen mit einem allfälligen Zinsausweis.

<sup>3</sup>Bei der Miete von Wohn- oder Geschäftsraum der ZBWG ist der Betrag der Anteilscheine zusätzlich zum persönlichen Genossenschaftsanteil gemäss dem von der Generalversammlung genehmigten Reglement zu entrichten. Reglement Anteilscheine

Art. 16 Finanzierung der Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können nicht mit Mitteln der beruflichen Vorsorge erworben werden.

Berufliche  
Vorsorge

Art. 17 Verzinsung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Eine Verzinsung der Genossenschaftsanteile darf nur erfolgen, wenn angemessene Einlagen in die gesetzlichen und statutarischen Fonds sowie Abschreibungen vorgenommen sind.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Generalversammlung bestimmt alljährlich den Zinssatz.

Zinssatz

<sup>3</sup> 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.

Art. 18 Rückzahlung der Genossenschaftsanteile

<sup>1</sup> Ausscheidende Mitglieder bzw. deren Erben haben keine Ansprüche auf Genossenschaftsvermögen mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der von ihnen einbezahlten Genossenschaftsanteile.

Grundsatz

<sup>2</sup> Kein Rückzahlungsanspruch besteht bei Mitglieder- und Wohnungsanteilen, die nach Art. 10 und 12 der Statuten vom Partner übernommen werden.

Ausnahmen

<sup>3</sup> Die Rückzahlung erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

Betrag

<sup>4</sup> Die Auszahlung und Verzinsung erfolgt innert eines Monats nach Genehmigung der Jahresrechnung und Festlegung des Zinssatzes durch die nächste ordentliche Generalversammlung, jedoch nie vor dem Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung eines allenfalls beendeten Mietverhältnisses. 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

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup>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. 662 – 670 OR sowie die branchenüblichen Grundsätze.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Jahresrechnung ist der Revisionsstelle zur Prüfung zu unterbreiten.

Prüfung

<sup>3</sup> Als Geschäftsjahr gilt das Kalenderjahr.

Geschäftsjahr

#### Art. 21 Reservefonds

<sup>1</sup> Der Jahresgewinn, welcher aufgrund der Jahresbilanz berechnet wird, dient in erster Linie der Äufnung eines Reservefonds.

Grundsatz

<sup>2</sup> Die Generalversammlung entscheidet unter Beachtung von Art. 860 Abs. 1 OR über die Höhe der Einlage in den Reservefonds.

Höhe der Einlage

<sup>3</sup> Über die Beanspruchung des Reservefonds entscheidet der Vorstand unter Beachtung von Art. 860 Abs. 3 OR.

Beanspruchung

#### Art. 22 Weitere Fonds

<sup>1</sup> Es wird ein Amortisationsfonds geführt, dem jährlich mindestens der nach den (städtischen) Vorschriften (zur Zeit 1%) geltende Betrag zuzuweisen ist. Als Obergrenze für die jährliche Einlage gilt grundsätzlich der steuerbefreite Maximalbetrag.

Amortisationsfonds

<sup>2</sup> Die Generalversammlung kann im Rahmen von Art. 862 und 863 OR beschliessen, weitere Fonds (beispielsweise einen Härtefallfonds) zu äufnen und entsprechende Reglemente erlassen.

## Art. 23 Entschädigung der Organe

<sup>1</sup> Die Mitglieder des Vorstandes haben Anspruch auf eine massvolle Entschädigung, welche sich nach den Aufgaben und der Arbeitsbelastung der einzelnen Mitglieder richtet und vom Vorstand selber festgelegt wird.

Grundsätze

<sup>2</sup> Die Entschädigung der Mitglieder der Revisionsstelle richtet sich sinngemäss nach Abs. 1. Ist eine Treuhandgesellschaft Revisionsstelle, wird sie nach den branchenüblichen Ansätzen entschädigt.

<sup>3</sup> Mitglieder von Kommissionen haben Anspruch auf ein massvolles Sitzungsgeld.

<sup>4</sup> Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.

Ausschluss von  
Tantiemen

<sup>5</sup> Die Gesamtsumme der Entschädigungen aller Organe, getrennt nach Vorstand, Revisionsstelle und weiteren Organen, ist in der Rechnung auszuweisen.

<sup>6</sup> Ferner werden den Mitgliedern von Vorstand, Revisionsstelle und Kommissionen die im Interesse der Genossenschaft aufgewendeten Auslagen ersetzt.

Auslagenersatz

## 5. Organisation

### Organe

#### Art. 24 Überblick

Die Organe der Genossenschaft sind:

Überblick

- a) Die Generalversammlung.
- b) Der Vorstand.
- c) Die Revisionsstelle.
- d) Die interne Kontrollstelle.

#### a) Generalversammlung

#### Art. 25 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Generalversammlung stehen die nachfolgenden Befugnisse zu:

Befugnisse

- a) Festsetzung und Abänderung der Statuten.
- b) Wahl und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes, des Präsidiums oder des Co-Präsidiums, der Revisionsstelle und der internen Kontrollstelle.
- 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) Genehmigung des Reglements über den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Erstellung von Neubauten. Das Reglement umfasst sowohl strategische als auch finanzielle Richtlinien.
- h) Beschlussfassung über den Verkauf von Grundstücken, Häusern und Wohnungen und die Einräumung von Baurechten.
- i) Beschlussfassung über Auflösung oder Fusion der Genossenschaft.
- j) Genehmigung von Reglementen, soweit dies statutarisch vorgesehen ist.
- k) Beschlussfassung über auf Antrag von Mitgliedern traktandierete Geschäfte, soweit diese der Beschlussfassung durch die Generalversammlung unterstehen (Art. 25 Abs. 2).
- l) Beschlussfassung über alle weiteren Gegenstände, die durch Gesetz oder Statuten der Generalversammlung vorbehalten sind oder die vom Vorstand der Generalversammlung unterbreitet werden.

<sup>2</sup> Anträge der Mitglieder auf Traktandierung eines Geschäftes gemäss Buchst. k) müssen spätestens bis 31. Januar beim Vorstand schriftlich eingereicht werden. Der Termin der ordentlichen Generalversammlung ist jeweils mindestens drei Monate zum Voraus bekannt zu geben.

Anträge auf  
Traktandierung

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Die ordentliche Generalversammlung findet alljährlich innerhalb der ersten Hälfte des Kalenderjahres statt.

Ordentliche  
Generalversammlung

<sup>2</sup> Ausserordentliche Generalversammlungen werden einberufen, sofern eine vorangegangene Generalversammlung, der Vorstand, die Revisionsstelle bzw. die Liquidatoren dies beschliessen oder der zehnte Teil der Mitglieder dies verlangt. Die Einberufung hat innert 8 Wochen nach Eingang des Begehrens zu erfolgen.

Ausserordentliche  
Generalversammlung

<sup>3</sup> Die Generalversammlung wird durch den Vorstand 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;

Einberufung

diese Unterlagen sind auch 20 Tage vor dem Versammlungstag am Geschäftsdomizil der Genossenschaft zur Einsicht aufzulegen.

<sup>4</sup> Die Generalversammlung wird vom Präsidium bzw. Co-Präsidium oder einem Mitglied des Vorstandes geleitet. Leitung

#### Art. 27 Stimmrecht

<sup>1</sup> Jedes Mitglied hat in der Generalversammlung eine Stimme. Grundsatz

<sup>2</sup> Es kann sich durch ein anderes Mitglied oder durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen vertreten lassen. Niemand kann mehr als zwei Stimmen auf sich vereinigen. Vertretung

<sup>3</sup> Bei Beschlüssen über die Entlastung der Mitglieder des Vorstandes haben die Vorstandsmitglieder kein Stimmrecht. Ausstand

#### Art. 28 Beschlüsse und Wahlen

<sup>1</sup> Die Generalversammlung ist beschlussfähig, wenn sie statutengemäss einberufen worden ist. Beschlussfähigkeit

<sup>2</sup> Wahlen und Abstimmungen erfolgen offen, sofern nicht ein Drittel der Stimmenden die geheime Durchführung verlangt. Geheime Durchführung

<sup>3</sup> 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. Beschlussfassung

<sup>4</sup> Für den Verkauf von Grundstücken und die Einräumung von Baurechten, für Statutenänderungen sowie für Auflösung und Fusion der Genossenschaft ist die Zustimmung von zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen notwendig. Qualifiziertes Mehr

<sup>5</sup> Die Art. 889 OR und Art. 18 Abs. 1 lit. d Fusionsgesetz (FusG) bleiben vorbehalten.

<sup>6</sup> Über Beschlüsse und Wahlergebnisse wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen ist. Protokoll

### b) Vorstand

#### Art. 29 Wahl und Wählbarkeit

<sup>1</sup> Der Vorstand besteht aus fünf bis sechs Mitgliedern. Die Mieterschaft soll darin mehrheitlich vertreten sein. Das Präsidium bzw. das Co-Präsidium wird von der Generalversammlung bestimmt; im Übrigen konstituiert sich der Vorstand selbst. Grundsatz

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <p><sup>2</sup> Nicht wählbar bzw. zum Rücktritt verpflichtet sind Personen, die in dauernder wesentlicher geschäftlicher Beziehung zur Genossenschaft stehen.</p>   | Wählbarkeit                         |
| <p><sup>3</sup> Die Mitglieder des Vorstandes werden auf drei Jahre gewählt. Sie sind wieder wählbar. Wahlen innerhalb der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf. Die Amtszeit ist auf vier Amtsperioden (12 Jahre) beschränkt.</p> | Amtsdauer                           |
| <p><sup>4</sup> Sollte sich niemand für die Wahl zur Verfügung stellen, kann die Amtsdauer eines Mitglieds des Vorstandes einmalig um eine fünfte Amtsperiode verlängert werden.</p>   | Einmalige Verlängerung<br>Amtsdauer |
| <p><sup>5</sup> Vakanzen sind auszuschreiben. Ein von der Generalversammlung genehmigtes Reglement regelt das Nominations- und Wahlverfahren.</p>  | Vakanzen                            |

#### Art. 30 Aufgaben

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| <p><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.</p>  | Kompetenzvermutung          |
| <p><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.</p> | Geschäftsbericht            |
| <p><sup>3</sup> Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen und die Art ihrer Zeichnung, wobei nur Kollektivunterschrift zu zweien erteilt werden darf.</p>   | Zeichnungs-<br>berechtigung |

#### Art. 31 Kompetenzdelegation

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| <p><sup>1</sup> Der Vorstand kann eine Geschäftsführung einsetzen, die nicht Mitglied der Genossenschaft ist und zur Erledigung bestimmter Geschäfte Sachverständige zuziehen.</p>  | Grundsatz                   |
| <p><sup>2</sup> Im Geltungsbereich des Reglements über den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Erstellung von Neubauten ist der Vorstand verpflichtet, unabhängige Sachverständige für die Evaluation und Risikobewertung im Sinne des erwähnten Reglements beizuziehen.</p> |                             |
| <p><sup>3</sup> Der Vorstand erlässt ein Organisationsreglement, welches die Aufgaben von Vorstand, Ausschüssen, Kommissionen und Geschäftsstelle festlegt sowie insbesondere die Berichterstattungspflicht regelt.</p>   | Organisations-<br>reglement |

#### Art. 32 Vorstandssitzungen

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| <p><sup>1</sup> Vorstandssitzungen werden vom Präsidium oder Co-Präsidium einberufen, so oft dies die Geschäfte erfordern, ferner wenn zwei Vorstandsmitglieder die Einberufung einer Vorstandssitzung verlangen.</p>  | <p>Einberufung</p>           |
| <p><sup>2</sup> Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Er beschliesst mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid.</p>   | <p>Beschlussfassung</p>      |
| <p><sup>3</sup> Für Beschlüsse, welche nach Reglement über den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Erstellung von Neubauten entschieden werden, ist eine Zweidrittelmehrheit des gesamten Vorstandes notwendig.</p>   |                              |
| <p><sup>4</sup> Wenn der Vorstand nur aus fünf Mitgliedern besteht (Statuten Art. 29 Abs. 1), sind vier Ja-Stimmen des gesamten Vorstandes notwendig.</p>  |                              |
| <p><sup>5</sup> Sofern kein Vorstandsmitglied die mündliche Beratung verlangt und die Mehrheit der Vorstandsmitglieder mitwirkt, gelten ohne Gegenstimme gefasste schriftliche Zirkulationsbeschlüsse als gültige Vorstandsbeschlüsse. Sie sind ins Protokoll der nächsten Vorstandssitzung aufzunehmen.</p> | <p>Zirkulationsbeschluss</p> |
| <p><sup>6</sup> Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Vorstandes ist ein Protokoll zu führen. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen.</p>   | <p>Protokoll</p>             |

### c) Revisionsstelle und interne Kontrollstelle

#### Art. 33 Wahl der Revisionsstelle

Als Revisionsstelle ist ein zugelassener Revisor oder eine zugelassene Revisionsunternehmung nach dem Revisionsaufsichtsgesetz (Art. 5 f. RAG) und Art. 727c OR auf die Dauer von zwei Jahren von der Generalversammlung zu wählen. Wahlen innert der Amtsdauer gelten bis zu deren Ablauf.

#### Art. 34 Aufgaben der Revisionsstelle

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| <p><sup>1</sup> Die von der Generalversammlung gewählte Revisionsstelle führt eine eingeschränkte Revision nach Art. 729 ff. OR durch. Die Aufgaben und Verantwortung der Revisionsstelle richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.</p> | <p>Revisionsstelle</p>  |
| <p><sup>2</sup> Die Revisionsstelle legt der ordentlichen Generalversammlung einen schriftlichen Bericht vor. Mindestens ein Vertreter der Revisionsstelle wird zur ordentlichen Generalversammlung eingeladen.</p>                            | <p>Revisionsbericht</p> |

#### Art. 34a Wahl und Aufgaben der internen Kontrollstelle

<sup>1</sup> Die Generalversammlung wählt auf die Dauer von zwei Jahren maximal zwei Personen als interne Kontrollstelle. Interne Kontrollstelle

<sup>2</sup> Die Aufgabe der internen Kontrollstelle besteht in der Prüfung interner Prozesse, der Abläufe gemäss Reglement über den Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken sowie die Erstellung von Neubauten und in der Unterstützung der Verwaltung in Organisationsfragen. Sie legt rechtzeitig vor der Drucklegung des Geschäftsberichts zuhanden der Generalversammlung einen schriftlichen Bericht über ihre Tätigkeit und die Ergebnisse der Kontrolle vor. Interne Kontrollstelle  
Bericht

### 6. Schlussbestimmungen

#### Auflösung durch Liquidation bzw. Fusion

##### Art. 35 Liquidation

<sup>1</sup> Eine besonders zu diesem Zweck einberufene Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Liquidation beschliessen. Beschluss

<sup>2</sup> Der Vorstand führt die Liquidation nach den Vorschriften von Gesetz und Statuten durch, falls die Generalversammlung damit nicht besondere Liquidatoren beauftragt. Durchführung

##### Art. 36 Liquidationsüberschuss

<sup>1</sup> Das Genossenschaftsvermögen, das nach Tilgung aller Schulden und Rückzahlung sämtlicher Genossenschaftsanteile zum Nennwert verbleibt, muss wieder für den gemeinnützigen Wohnungsbau verwendet werden. Der Entscheid hierüber steht der Generalversammlung zu. Liquidationsüberschuss

<sup>2</sup> Abweichende Bestimmungen der Wohnbauförderung von Bund, Kanton, Gemeinden oder deren Anstalten bleiben vorbehalten. Wohnbauförderung

##### Art. 37 Fusion

<sup>1</sup> Die Generalversammlung kann jederzeit die Auflösung der Genossenschaft durch Fusion mit einem anderen gemeinnützigen Wohnbauträger beschliessen. Beschluss

<sup>2</sup> Die Vorbereitung der Fusion ist Sache des Vorstandes. Er kann dazu jedoch vorgängig die Generalversammlung in einer Konsultativabstimmung befragen.

Durchführung

### **Bekanntmachungen**

Art. 38 Mitteilungen und Publikationsorgan

<sup>1</sup> Die von der Genossenschaft an die Mitglieder ausgehenden internen Mitteilungen und Einberufungen erfolgen schriftlich oder durch Zirkular und E-Mail, sofern das Gesetz nicht zwingend etwas anderes vorschreibt.

Interne Mitteilungen

<sup>2</sup> Der Vorstand und die Geschäftsstelle informieren die Genossenschafter und Mieter regelmässig über wesentliche Beschlüsse, Geschäfte und Bauvorhaben:

Publikationen

a) im internen Publikationsorgan

b) via Zirkular und E-Mail

c) auf der Website der ZBWG

<sup>3</sup> Publikationsorgan der Genossenschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Die vorstehenden Statuten sind an der Generalversammlung vom 30. Mai 2024 angenommen worden und ersetzen die Statuten vom 25. Mai 2023. Sie treten per 30. Mai 2024 in Kraft.

Inkrafttreten

Zürich, 28. Mai 2026

Der Vorsitzende:

.....  
Nicholas Romedi Frei

Die Protokollführerin:



ZÜRCHER BAU-  
UND WOHN-  
GENOSSENSCHAFT

.....  
Denise Gyr

Sonneggstrasse 66  
8006 Zürich

T: 044 361 08 08  
info@zbwg.ch  
www.zbwg.ch

Die unterzeichnende Urkundsperson beglaubigt hiermit im Sinne von Art. 22 Abs. 4 HRegV, dass es sich vorliegend um die im Handelsregister eingetragenen, vollständigen, unter Berücksichtigung der Änderung gemäss den Beschlüssen des zuständigen Organs von heute, gültigen Statuten der Gesellschaft handelt.

Zürich, 28. Mai 2026

**NOTARIAT FLUNTERN-ZÜRICH**

C. Pulver, Notar-Stellvertreterin