

Statuten-Revision 2024

Fragen aus den Foren und die Antworten darauf

Hinweis: Im Nachgang zu den Foren von März 2024 wurden nochmals die geltenden Reglemente konsultiert, was in die hier aufgeführten Antworten eingeflossen ist.

Art.	Abs.	gestellte Fragen / geäußerte Bemerkungen	Antworten
1	1	Was ist mit der Ergänzung «politisch unabhängige und konfessionelle neutrale Genossenschaft» ... konkret gemeint, was sind die Folgen, was ändert sich damit?	Mit diesem Passus will die BEP weder in die Nähe einer politischen Richtung noch einer religiösen Zugehörigkeit gerückt werden. Eine solche Formulierung heisst aber nicht, dass die BEP sich nicht für ihre Zwecke einsetzen darf, z.B. zu wohnpolitischen Fragen kann Stellung bezogen werden, darf die BEP eine Meinung haben.
3	1	Das Ziel, preiswerten Wohnraum zu verschaffen, greift zu kurz. Angemessene Belegungsvorschriften sollten ebenso darin verankert sein. Heute finden selten interne Wohnungswechsel statt, eine Möglichkeit als Familie in eine grössere Wohnung, in der selben Liegenschaft zu wechseln ist selten möglich. Das wird nicht als fair empfunden.	Die Wohnungsbelegung wird in Art 4, Abs 6 geregelt, die Details im Vermietungsreglement.
3	1	Was bedeutet der Begriff «öffentliche Hand und deren Regiebetriebe»? Haben die Mitarbeitenden der öffentlichen Hand einen Vorteil bei der Zuteilung einer freien Wohnung?	«öffentliche Hand und deren Regiebetriebe» ist ein Sammelbegriff für die Verwaltung und die Bundesbetriebe wie SBB, Swisscom, Post; ein Sammelbegriff, der alle Organisationen beinhaltet, ohne sie namentlich aufzuführen zu müssen. Die höhere Priorisierung der Mitarbeitenden der öffentlichen Hand und deren Regiebetriebe bei der Wohnungszuteilung stammt aus der Gründungszeit (1918 schlossen sich die Eisenbahner-Baugenossenschaft Zürich (EBZ) und die Baugenossenschaft des Postpersonals zusammen zur BEP). Dieser Personenkreis erhält bei der Wohnungsvergabe einen Vorteil. Dieser Personenkreis macht aktuell ca. 1/3 aller Mietenden aus. Bei einer Anpassung müssten vermutlich die entsprechenden Bundesbehörden dazu befragt werden.
3	1	Umweltschonend und nachhaltig sind zwei unterschiedliche Bezeichnungen. Es wird gewünscht, dass umweltschonend weiterhin im Artikel aufgeführt bleibt.	Der Begriff der Nachhaltigkeit wird heutzutage als Oberbegriff für ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit verstanden.
3	3, c	Sorgfältig wird mit umsichtig ersetzt - weshalb?	«umsichtig» bedeutet: vorausschauend, überlegt, mit Bedacht handeln. Bei den sprachlichen Anpassungen wurde grundsätzlich versucht, eine umfassende, stimmige Wortwahl einzubringen.
4	1	Wie kommt das Reglement zustande, wie zum Vorstand? Braucht es dazu einen Hinweis zur Mitwirkung durch die Mitglieder?	Das Reglement wird in Zusammenarbeit Geschäftsstelle/Vorstand erarbeitet, überprüft, revidiert, danach vom Vorstand verabschiedet und von der Geschäftsstelle/Vermietung umgesetzt. Die AG Mitwirkung prüft, zu welchen Themen eine Stellungnahme der Mitglieder möglich sein kann/soll. Das Thema Vermietungsreglement wird von der AG Mitwirkung aufgenommen.
3	e	Was ändert sich damit?	Neben dem Wohnraumförderungsgesetz gibt es verschiedene weitere staatliche Förderinstrumente. Die neue Formulierung ist umfassender, damit kann die BEP alle Instrumente beanspruchen, die es gibt.

Statuten-Revision 2024

Fragen aus den Foren und die Antworten darauf

Art.	Abs.	gestellte Fragen / geäusserte Bemerkungen	Antworten
4	5	Welche Bedingungen braucht es, damit Beiträge aus dem Sozialfonds bezahlt werden? Was ist ein Solidaritätsbeitrag, wie wird dieser genutzt?	Die Grundlagen dazu müssen in den Statuten verankert sein, siehe dazu Art. 21, Abs 1 d). Den Sozialfond gibt es bereits, er wird über das Sozialfonds-Reglement geregelt.
4	6	Wie wird die Residenzpflicht kontrolliert? Die Abgabe der Wohnsitzbestätigung an die Geschäftsstelle soll zwingend in regelmässigen Abständen stattfinden.	Bei Erstvermietung/ Wohnungswechsel werden die Daten durch die BEP an die Einwohnerkontrolle gemeldet. Eine Datenerhebung durch die BEP findet alle 3 Jahre statt, entsprechend werden die Daten angepasst, und das Notwendige veranlasst. Zudem haben die Mietenden laut Vermietungsreglement die Pflicht, Unter-/Überbesetzung der Geschäftsstelle zu melden.
4	6	Bezieht sich nur auf Mitglieder - sollte das nicht auf Bewohnende umgenannt werden?	Das Rechtsverhältnis muss zwischen Mitglied und Genossenschaft geregelt werden.
4	6	Weshalb wird nicht das Wort «Wohnpflicht» anstelle Residenzpflicht verwendet?	Dieser Begriff ist eine historische Wortverwendung.
4	8	Was ist der Schlüssel für die Wohnungsbelegung?	Die Wohnungsbelegung erfolgt nach m2 und ist im Vermietungsreglement geregelt.
4	8	Weshalb wird in diesem Absatz von Benutzer:innen und nicht von Mietenden gesprochen?	Nicht nur die Mietenden, auch andere Bewohnende nutzen die Wohnung, deshalb wird der Begriff Benutzer:innen verwendet.
4	7	Untervermietung Airbnb? Wie ist bei längerer Abwesenheit die Untervermietung geregelt?	Es ist im Vermietungsreglement festgehalten, wer einer Untervermietung zustimmt bzw. sie verweigern kann. Eine Ausschreibung auf elektronischen Plattformen wie z.B. Airbnb ist nicht erlaubt.
4	9	Gilt das bei Neuvermietung oder nur in bestimmten Siedlungen?	Das ist für neue Siedlungen relevant, z.B. mit Ziel eine autofreie Siedlung zu errichten. Entsprechend würden bei diesem Beispiel die Wohnungen an Mietende ohne Auto vermietet. Für bestehende Siedlungen ist dieser Absatz nicht von Bedeutung.
5		Umgebung/Aussenräume in Artikel 5 aufnehmen	Wird gemacht
6	2	Baugenossenschaft Waidberg wollte von der Stadt Zürich im Landabtausch Liegenschaften übernehmen, hätte dabei aber die Reglemente der Stadt Zürich übernehmen sollen und lehnten deshalb dieses Geschäft ab. Wäre das bei der BEP auch der Fall?	Ein Landabtausch ist grundsätzlich eine Möglichkeit, mehr preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Dieser Artikel schafft die Grundlage dazu, regelt aber nicht, zu welchen Bedingungen ein Geschäft abgewickelt wird.
6	2	Beabsichtigt die BEP Liegenschaftsverkäufe?	Im Grundsatz lassen sich die Liegenschaften nicht verkaufen. Da Tauschen rechtlich gesehen einem Verkauf gleichgestellt wird, wird dieser Zusatz in die Statuten aufgenommen.
7	1	Ist es sinnvoll einen Betrag in den Statuten festzulegen?	Ja, denn man muss wissen, was erwartet werden kann.

Statuten-Revision 2024

Fragen aus den Foren und die Antworten darauf

Art.	Abs.	gestellte Fragen / geäußerte Bemerkungen	Antworten
7	1	Mietvertrag, Mitarbeiter, Kinder der Genossenschafter?	Nach heutiger Praxis können Kinder, die in der BEP aufgewachsen sind und die bei Volljährigkeit im elterlichen Haushalt leben, als Mitglied aufgenommen werden. Die Aufnahme erfolgt aufgrund eines schriftlichen Beitrittsgesuchs durch einen Beschluss des Vorstands. Es gibt keinen Automatismus.
7	3	Endgültiger Entscheid ohne Rekursinstanz?	Ja
7	1	Kann ein Genossenschafter, der nicht in einer BEP-Wohnung wohnt, bei seinem Tod die Mitgliedschaft an seine Frau vererben?	Nein, eine Mitgliedschaft kann nicht vererbt werden, sie erlischt mit dem Tod des Mitglieds.
7	1	Wieso wird der Wechsel vollzogen? Dadurch sinken die Mitgliedschaftsbeiträge, oder?	Heute gibt es bereits mehr externe Mitglieder als Mitglieder, die in einer BEP-Wohnung leben. D.h. die Bewohnenden können bei Abstimmungen überstimmt werden. Die BEP will einen engen Bezug zu den Bewohnenden, diese sollen das Leben in den Siedlungen bestimmen können, nicht Externe. Die Nachfrage nach freiem Wohnraum ist höher als unser Angebot. Mit diesem Absatz wird geregelt, dass (bis auf ganz wenige Ausnahmen) nur mit einem Mietvertrag die BEP-Mitgliedschaft erworben werden kann, der Aspekt des Geldes ist dabei zweitrangig.
7	2	Wieso wird die Mitgliederanzahl nicht beschränkt?	Die Mitgliederanzahl wird automatisch über die Anzahl Wohnungen eingeschränkt. (s.o.)
8	2	Wird die Erbgemeinschaft betreffend der Rückzahlung der Genossenschaftsanteile darauf hingewiesen?	Ja.
9	2	Wie wird nebst den Anteilsscheinen das Kapital auf dem Depositenkonto geregelt?	Das ist im Reglement Depositenkonto festgelegt.
9	2	Wer will kann Mitglied bleiben?	Ja, muss dies aber schriftlich der Geschäftsstelle melden.
12	1	Wie ist das Kindeswohl geregelt?	Die Regelung wird von den Eltern/dem Gericht getroffen. Im Vermietungsreglement ist die Umsetzung des getroffenen Entscheids geregelt.
12	1	Was heisst, keine Wohnung zur Verfügung stellen kann oder will?	BEP muss nicht allen Parteien eine Wohnung zur Verfügung stellen (Problemfälle). Hier ist Vertrauen in den Vorstand gefordert, dass dieser gemäss Art. 11 Abs. 1 a-h) ein faires Verfahren durchführt.
14	1	Wie verpflichtend sind Abs. 1 a-c) wirklich?	Verpflichtung ist richtig und soll in den Statuten festgehalten bzw. beibehalten werden. Es ist ein Appell auf freiwilliger Basis mitzumachen. Ein Zwang kann nicht ausgeübt werden.
15	3	Eventuell präzisieren / ergänzen -> Diese Bestimmung gilt insbesondere für Ehepaare und eingetragene Partnerschaften sowie Konkubinatsgemeinschaften .	Ja, der Vorschlag wird übernommen.

Statuten-Revision 2024

Fragen aus den Foren und die Antworten darauf

Art.	Abs.	gestellte Fragen / geäußerte Bemerkungen	Antworten
16	1	Anspruch Erb:innen?	Im Todesfall gehen die finanziellen Ansprüche auf die Erb:innen über, d.h. Rückzahlung Genossenschaftsanteile und Depositenkassengelder gemäss Depositenkassenreglement.
21	3	Was beinhaltet das Wort «äufnen»?	Dieser Begriff wird in der Finanzwelt gebraucht und bedeutet Kapital (ver)mehren, bilden, ansammeln.
23	1 b	Was beinhaltet die Urabstimmung, wie geht das vor sich? Müssen die Mitglieder im Vorfeld darüber informiert werden?	Sie funktioniert analog zu Abstimmungen vom Staat. Die Urabstimmung ist unter Art. 28 geregelt.
23	1	Im neuen Absatz werden die SiKo und KuSo nicht mehr aufgeführt. Weshalb?	Diese Gefässe sind keine Organe der Genossenschaft im handelsrechtlichen Sinn und werden deshalb neu separat aufgeführt. Die SiKo ist kein Organ, das für sein Tun haftbar gemacht werden kann. In den alten Statuten wurden diese Organe rechtlich falsch hinterlegt, das wird nun behoben.
23	2	Vorschlag: Es soll mit einer Innovationsversammlung ein weiteres Gremium geschaffen werden. Die Innovationsversammlung wird vom Vorstand jährlich mindestens einmal einberufen. Sie steht allen Mitgliedern offen und hat folgende Aufgaben: a) Austausch und Sammlung von zukunftsweisenden Ideen, Konzepte und Visionen, wie sich genossenschaftliches Wohnen attraktiv für alle Altersgruppen und Lebensformen entwickeln könnte b) Diskussion von gewonnenen Innovationserkenntnissen c) Die Innovationsversammlung erstellt und unterhält und moderiert ein elektronisches Forum, auf welchem sich alle Genossenschaftsmitglieder über aktuelle Themen oder Ideen auch ausserhalb ihrer jeweiligen Siedlungen austauschen können. Die Innovationsversammlung kann dem Vorstand Empfehlungen abgeben.	Innovationen können bereits heute über verschiedene Kanäle eingebracht werden, z.B. Siedlungsversammlungen, Generalversammlung, Mitwirkungsanlässe, Arbeitsgruppen, Anliegen aus den Siedlungen oder auch einfach eine Anregung per e-mail oder Post. Hier ein weiteres Gefäss zu schaffen wird die Beteiligung der Mitglieder und auch die Innovationskraft nicht erhöhen.

Statuten-Revision 2024

Fragen aus den Foren und die Antworten darauf

Art.	Abs.	gestellte Fragen / geäusserte Bemerkungen	Antworten
24	1 h	Anpassung hat eine grosse Einschränkung im Geldbetrag zur Folge, nur schnell zu sein reicht nicht.... Wie kommt die Entscheidungsfindung zustande?	Die Kompetenzen für den Kauf von Liegenschaften gehen vollumfänglich auf den Vorstand über. Die Kompetenzen für bauliche Massnahmen bleiben zwischen Generalversammlung und Vorstand aufgeteilt, die Limiten angepasst. Für bauliche Massnahmen, die in der Kompetenz des Vorstands liegen, ist in der Langzeitplanung ein Mitwirkungsprozess der Mitglieder vorgesehen. Die Möglichkeiten zu wachsen, sind für die BEP gering. Genossenschaften erhalten selten interessante, passende Angebote zugestellt. Oft aus dem Grund, dass für einen Entscheid bei Genossenschaften ein langer Zeithorizont eingerechnet werden muss und der Ausgang einer Abstimmung ungewiss ist. Die Abwicklung muss innert 3-4 Wochen stattfinden, ansonsten verlieren Verkäufer:innen schnell ihr Interesse und verkaufen an die Meistbietenden. Wir prüfen Angebote nach vorgegeben Kriterien, unter Abwägung der finanziellen Mittel, dem Potential von der Geschäftsstelle, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Bau, strategische Baukommission, teilweise auch unter Einbezug externer Fachleute. Die Empfehlung zuhanden Vorstand wird in den Vorstandssitzungen diskutiert, der Entscheid liegt beim Vorstand. (Von den 8 Vorstandsmitgliedern müssen bei einer Abstimmung 2/3 also 6 zustimmen.)
24	1h	Kann ein Kaufangebot der Generalversammlung in Form einer Urabstimmung vorgelegt werden?	Das wäre rechtlich möglich, ist aber nicht zu empfehlen, da im Vorfeld das Geschäft nicht diskutiert werden kann. Eine Urabstimmung einzuberufen, macht Sinn nach einer Generalversammlung, mit dem Ziel, alle Mitglieder zu befragen und die Entscheidung nicht nur den an der Generalversammlung Anwesenden zu überlassen.
24	2	Weshalb wurde die Frist zur Einreichung von GV-Traktanden verlängert?	Die Verlängerung der Fristen ermöglicht eine fundierte Vorbereitung der Traktanden durch den Vorstand und den allfälligen Beizug von Expert:innen.
29	3	Ist die Altersbeschränkung von 70 Jahre nicht veraltet?	Die Amtsperiode kann auch mit 70 Jahren noch beendet werden, eine Wiederwahl ab 70 Jahre ist jedoch nicht mehr möglich. Aus Sicht Vorstand braucht es eine Altersgrenze. Projekte für die nächsten 50 Jahre oder länger, sollen von der jüngeren Generation entschieden werden.
32	2	Der Vorstand ist bei Anwesenheit der Mehrheit seiner Mitglieder beschlussfähig. Was heisst das, wie viele Vorstandsmitglieder hat die BEP?	Die Generalversammlung bestimmt die Anzahl der Vorstandsmitglieder, derzeit sind es 8. Wenn die Mehrheit der Mitglieder an der Sitzung des Vorstandes anwesend ist, kann er Entscheide fällen. Bei Liegenschaftskäufen sind die Bestimmungen strenger. Da müssen zwei Drittel ALLER Vorstandsmitglieder zustimmen.

Statuten-Revision 2024

Fragen aus den Foren und die Antworten darauf

Art.	Abs.	gestellte Fragen / geäusserte Bemerkungen	Antworten
34	4	Vorschlag: Einführung einer Geschäftsprüfungskommission. Eine Kommission aus Genossenschaftsmitgliedern, welche weder dem Vorstand noch der Geschäftsstelle angehören, nimmt die Aufgaben einer Meldestelle bei Verdacht auf Unregelmässigkeiten, Vetterliwirtschaft und ungetreuer Geschäftsführung oder Verletzung der Statuten wahr und meldet diese nach sorgfältiger Prüfung an die Revisionsstelle weiter. Begründung: gehäufte Fälle von ungetreuer Geschäftsführung bei Baugenossenschaften in und um Zürich.	Der Vorstand wird nach einem geordneten Selektions- und Prüfungsverfahren von den Mitgliedern gewählt. Im Vorstand nimmt zudem ein städtischer Vertreter Einsitz. Die Mitglieder der Geschäftsleitung durchlaufen ebenfalls ein mehrstufiges Selektions- und Prüfungsverfahren. Die Geschäftstätigkeit und der Finanzabschluss wird durch die externe Revisionsstelle, die Fachstelle für gemeinnützigen Wohnungsbau der Stadt Zürich und sämtliche Kreditgeber geprüft. Der Vorstand nimmt nach einem vorbestimmten Turnus Prüfhandlungen im Rahmen des Internen Kontrollsystems (IKS) vor. Eine Geschäftsprüfungskommission wie vorgeschlagen würde die Kontrolle der Kontrolle bedeuten und zu einem aufgeblähten Verwaltungsapparat mit entsprechender Kostenfolge führen.
36	3	Die Siedlungsversammlung ist für alle Bewohnenden der Siedlung. Weshalb die Einschränkung, dass die Einberufung einer SiVe nur von Gensossenschaftler:innen möglich ist, obwohl die Bewohnenden die SiVe ausmachen. Kann das auf 1/5 der Bewohnenden abgeändert werden?	Genossenschaftler:innen können klar als solche identifiziert werden, bei Bewohner:innen ist das nicht so einfach möglich.
38	2	Was heisst «aufgelöst»?	«Auflösen» heisst liquidieren oder fusionieren mit einer Gesellschaft und der Folge, dass es die BEP nicht mehr gibt. Es ist eine juristische Vorgabe, zu diesem Punkt eine Bestimmung aufzunehmen. Grundsätzlich kann jede Gesellschaft aufgelöst werden. Bei der BEP wird dies über eine Urabstimmung möglich sein.
40	1	Wie realistisch ist eine Fusion mit einer anderen Genossenschaft, ist das aktuell geplant?	Anfragen gibt es immer wieder. Bei der Siedlung Effretikon wurde eine Fusion durchgeführt. Diese Liegenschaft wurde 2010 von der BEP übernommen.
41	2	Anstelle der Postadresse können E-Mail-Adressen schnell an Gültigkeit verlieren, d.h. die Nachrichten kommen bei den Empfänger:innen nicht an.	Die Mitglieder sind in der Pflicht, ihre Koordinaten auf Richtigkeit zu überprüfen und der Geschäftsstelle entsprechend zu zustellen.
42	1	Erhält die BEP Fördergelder?	Ja, indirekt über Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW)