

Statutenrevision

Bis zum Abgabetermin für Rückfragen/Anmerkungen zum Entwurf der neuen Statuten sind kaum Rückmeldungen eingegangen. Dies lässt uns annehmen, dass wir auf dem richtigen Weg sind und die neuen Statuten auf breite Zustimmung in der Wohngenossenschaft stossen. Aus den Rückmeldungen ergeben sich dennoch folgende Anmerkungen/Erklärungen/Ergänzungen:

Bei Art. 6 und 22f wurden Grundstücke erwähnt. Grundstücke sind im Sinne des Gesetzes Liegenschaften, Baurechte, Bergwerke und Miteigentumsanteile. Grundstück ist also der Oberbegriff.

Bei Art. 27 wurden nur die Aufgaben des Vorstands definiert. Es gibt keine Bestimmungen zu den Pflichten des Vorstands bzw. dass bei fahrlässiger Geschäftsführung der Vorstand zur Rechenschaft gezogen werden könnte. Dies ist aber nicht nötig, da die Haftung des Vorstands/Verwaltung bereits über das Obligationenrecht geregelt ist. Da gilt das Aktienrecht.

Bei Art. 32 wurde definiert, dass der Überschuss bei einer allfälligen Liquidation dem Solidaritätsfond von Wohnbaugenossenschaften Schweiz oder einer anderen gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft übereignet wird. Die Auszahlung an die Genossenschafter ist in den Statuten nicht vorgesehen. Die Liquidation der WGM wird frühestens beim Heimfall (nach Ablauf des Baurechts) stattfinden. Mit ziemlicher Sicherheit wird dieser Heimfall aber nicht stattfinden, sondern das Baurecht wird verlängert. Wenn wir die Statuten so anpassen würden, dass wir den Überschuss auf die Genossenschafter verteilen, dann gelten wir nicht mehr als «gemeinnütziger Wohnungsbau» im Rechtssinne. Dies ist aber enorm wichtig, damit wir bei einer möglichen Kreditaufnahme für Sanierungen etc. in den Genuss von überaus vorteilhaften Krediten des Bundesamtes für Wohnungswesen «Fond de Roulement» kommen könnten.

Bei Art. 16.3 wurde neu definiert, dass die Rückzahlung des Restguthabens der Genossenschaftsanteile in der Regel einen Monat nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die nächste Generalversammlung erfolgen wird. Diese lange Wartezeit kann mitunter zu Problemen führen, gerade wenn dieses Kapital für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen einer anderen Wohngenossenschaft benötigt wird. Deshalb kann der Vorstand jederzeit eine vorzeitige Rückzahlung des Restguthabens veranlassen (noch vor der nächsten GV).

Vermietungsreglement

Das Vermietungsreglement, welches Sie ebenfalls zur Ansicht zugestellt bekommen haben, regelt die «Neu-Vermietung» von Räumlichkeiten der Wohngenossenschaft Metzgersmatten. Auch hierzu ein paar Anmerkungen:

Mit der Untermiete darf generell kein Gewinn erzielt werden. Sie ist nur mit Zustimmung des Vorstands möglich. Es darf aber für die Benutzung der Einrichtung etc. ein Zuschlag von max. 20% erhoben werden. Dies entspricht der gängigen Rechtspraxis bei der Untervermietung von möblierten Wohnungen.

Die Unterbelegung von Wohnungen wurde sowohl im Vorstand als auch in der Statutenkommission diskutiert. Es wurde sowohl der Umzug in kleinere Wohnungen als auch die finanzielle «Bestrafung» bei Unterbelegung besprochen. Beide Varianten wurden vom Vorstand und auch von der Statutenkommission abgelehnt. Solche Bedingungen müssten zwingend in den Statuten definiert werden und können nicht über das Vermietungsreglement geregelt werden. In den neuen Statuten ist dazu nichts vorgesehen.

Bei Abschnitt 10 betr. Bastelräume wurde festgelegt, dass die Bastelräume nur noch für 5 Jahre vermietet werden. Nach Ablauf dieser Periode werden die Bedingungen neu beurteilt und ggf. der Mietvertrag für den Bastelraum um weitere 5 Jahre verlängert. Diese Regelung wird bereits jetzt schon bei neuen Mietverträgen für Bastelräume angewendet und hat sich bewährt. Bastelräume gelten auch im Sinne von OR Art. 266e als gesondert vermietet und sind nicht mit dem Mietvertrag der Wohnung verbunden.

Über die neuen Statuten wird an der Generalversammlung vom 9. Mail 2025 befunden. Bitte notieren Sie den Termin für unsere Generalversammlung in ihrer Agenda. Die Unterlagen werden ihnen rechtzeitig zugestellt.

PV-Anlage

Allen Mietern, die ihren Park- oder Einstellhallenplatz während der PV-Montage einem anderen Mieter zur Verfügung gestellt haben, ein herzliches Dankeschön! Die kurze Umstellung für die Unterspriessung der Einstellhalle für den Pneukran und den Lastwagen hat einwandfrei geklappt. Auf diese (genossenschaftliche) Weise hatte jeder einen Parkplatz und die Besucherparkplätze sowie die Fahrwege blieben für die normale Benutzung frei. Das «Aufdachbringen» der Module gelang in Rekordzeit: 2 Tage für 440 Module auf 4 Gebäude!

Frühling

Der Frühling und damit auch die wärmere Jahreszeit kommt in grossen Schritten näher und somit auch die Zeit der Bepflanzung und Begrünung von Terrassen und Balkonen. Wir möchten an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass keine «Blumenkistli» etc. aussen an den Balkonbrüstungen/Geländern angebracht werden sollen. Bitte stellen Sie auch keine Gegenstände (Blumentöpfe, Bügeleisen, etc.) auf die Fensterbank. Auch ein harmloser Windstoss kann solche Gegenstände zum «Absturz» bringen. Sie werden so zu einer grossen Gefahr für spielende Kinder oder Passanten.