

## **JAHRESBERICHT 2009 DES PRÄSIDENTEN**

### **Allgemeines**

Je mehr schlechte Nachrichten in der Zeitung stehen oder über die Bildschirme flimmern, desto mehr interessiert sich der Mensch dafür.

Libyen-Affäre, UBS, Bankgeheimnis, Minarett-Initiative, etc. Das 2009 war ein schwieriges Jahr für die Schweiz. Ja, es hat sogar gute Chancen, als Annus Horribilis (lateinisch: schreckliches Jahr) in die Geschichtsbücher einzugehen. Hinzu kamen international eine massive Wirtschaftskrise und nicht zuletzt noch die Schweinegrippe.

Das Ansehen der Schweiz ist angeschlagen. Der Bund plant Kampagnen um das Ansehen wieder zu stärken. Aber dies ist gar nicht nötig. Wer etwas anderes glaubt, den blendet die Selbstüberschätzung. Nachrichtenlose Vermögen aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs beispielsweise, warfen 1995 bis 1998 in den USA grössere Wellen als der Steuerstreit im 2009, und heute erinnert sich niemand mehr daran!

Indessen wird ganz vergessen, dass in der Schweiz 250'000 Kinder, 160'000 Rentner und 444'000 Erwachsene im erwerbstätigen Alter das gleiche Schicksal teilen. Sie leben in Armut... und das in der reichen Schweiz. Die Schweiz, die im letzten Jahr über Nacht 60 Milliarden Schweizer Franken aus ihren Tresoren zauberte, zur Rettung der UBS, um damit die sagenhaften Geldvermögen der Superreichen aller Herrenländer vor dem Untergang zu bewahren.

Hier tickt die wahre Zeitbombe, nicht in den paar Minaretten, auch nicht bei den Arbeitskräften die vom Ausland kommen. Die Bombe tickt, weil sich die Politik nach wie vor ums Wohlergehen der Reichen kümmert. Wenn wir es zulassen, dass sich die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter öffnet, geht unser Land zu Grunde, mit allen seinen alten Kulturen, und zwar schneller als die Gletscher schmelzen.

Im Gegensatz dazu bin ich der Meinung, dass wir mit unserer Wohnbaugenossenschaft immer noch auf dem richtigen Kurs sind; wir halten das Preis- und Leistungsverhältnis aufrecht und versuchen, die Wohnungen denjenigen zu vermieten, die es zu schätzen wissen.

### **Erhöhung der CO<sup>2</sup>-Abgabe**

Wie Sie vielleicht den Medien schon entnommen haben, hat das Parlament per 1. Januar 2010 eine Erhöhung der CO<sup>2</sup>-Abgabe von bisher CHF 3.18 auf neu CHF 9.54 pro 100 Liter auf Heizöl beschlossen. Das hat leider zur Folge, dass das Heizöl noch teurer wird, und sich jeder Einzelne fragen kann, wie können wir Heizöl sparen. Am einfachsten ist es, die Gebäude zu isolieren. Ist man sich aber bewusst, welche Kosten das Isolieren der Gebäude aufwirft und wie viel Energie am Schluss eingespart werden kann, käme man zum Resultat, dass die Gebäude noch mehrere Jahrzehnte stehen bleiben müssen. Nimmt man die Umwelt und das Klima als Sanierungsgrund dazu, dürfen wir die graue Energie nicht vergessen; nämlich diejenige Energie, die gebraucht wird um die Isolation herzustellen oder die Rohstoffe zu Gewinnen. Deswegen ist es bei älteren Gebäuden nicht so einfach zu behaupten, mit dem Isolieren wären alle Probleme behoben.

## Hausschäden durch Feuchtigkeit

Hauptsächlich in den Winterhalbjahren häufen sich die Klagen über Kondenswasserbildung in den Wohnungen. Die Folgen dieser Kondenswasserbildung sind Feuchtigkeitsschäden und Mängel wie Schimmelpilzbefall an den Innenseiten von Aussenwänden und Fensterteilen, störende Niederschläge am Fenster, Fleckenbildung und Tapetenablösungen. Viele dieser Erscheinungen sind auch hygienisch bedenklich. In jedem Fall müssen solche Probleme, besonders wenn sie häufig auftreten, vermieden werden.

Wie bekannt ist, enthält die Luft stets einen gewissen Anteil an unsichtbarem Wasserdampf. Dieser Anteil kann jedoch nicht beliebig hoch sein. Vielmehr besteht eine obere Grenze, die von der Temperatur abhängt. Je kälter die Luft, desto weniger Wasserdampf kann sie aufnehmen. Kühlt man also einen Bauteil stark ab, so kühlt sich die Luft an seiner Oberfläche ebenfalls ab. Damit kann sie aber den im warmen Zustand enthaltenen Wasserdampf nicht mehr tragen. Der überschüssige Wasserdampf wird bei dieser sogenannten Taupunkttemperatur ausgeschieden und erscheint als Wasser auf dem Bauteil. Dies kann sowohl die Fensterscheibe, als auch die Innenseite einer nicht ausreichend wärmegeprägten Aussenwand sein. Besonders gefährdet sind Wände, Decken, Nischen und Oberflächen von Aussenwänden hinter eng anstehenden Möbeln, weil eine zu geringe Luftzirkulation die Abkühlung und Kondenswasserbildung fördert.

Das Auftreten von Kondenswasser hat also meistens etwas mit kalten Wänden oder anderen kalten Bauteilen in geheizten Räumen zu tun. Die Raumluft nimmt aus ihrer Umgebung von Pflanzen, von menschlicher Atmung und selbst aus dem Holz und Mauerwerk Feuchtigkeit auf. Wasserdampf aus Küche und Bad reichern die Luft zusätzlich mit Feuchtigkeit an und zwar umso mehr, je wärmer sie ist. Durch die menschliche Transpiration während der Nacht kann sich die Luftfeuchtigkeit derart steigern, dass auch in Schlafzimmern Kondenswasser entstehen kann.

Die Gefahr der Oberflächenkondensation an Fenstern und Aussenwänden ist umso grösser, je feuchter die Raumluft und je kälter die Oberfläche dieses Bauteils ist. Die Raumluft ist umso feuchter, je geringer der Luftaustausch mit der Aussenluft ist und je mehr Feuchtigkeitsquellen vorhanden sind.

Richtiges Lüften hilft, hohe Luftfeuchtigkeit und grosse Abkühlungen von Bauteilen sowie grosse Energieverluste zu vermeiden. Richtiges Lüften ist ausserdem wichtig für die Erhaltung einer guten Raumluftqualität.

**Richtiges Lüften heisst:** Während 5-6, höchstens 10 Minuten sind die Fenster vollständig zu öffnen (Stosslüften). Besonders wirksam ist die kurze Querlüftung (Durchzug). Mit diesen Massnahmen wird in kurzer Zeit viel Raumluftfeuchte abgeführt, das Auskühlen der Wand- und Deckenoberfläche verhindert und eine Menge Heizenergie gespart. Es stimmt nicht, dass man beim Lüften feuchte Luft herein lässt, im Gegenteil: Man führt Raumluftfeuchte nach aussen ab.

**Beachten Sie deshalb:** In geheizter Raumluft ist aus physikalischen Gründen immer, vor allem in Feuchträumen wie Bad, Küche und Waschküche etc., mehr Feuchtigkeit vorhanden als im kalten Aussenklima. Selbst wenn in der kalten Jahreszeit draussen Regen, Schnee und Nebel vorhanden sind, können Sie bedenkenlos lüften.

**Richtiges Lüften bei längerer Abwesenheit.** Vermeiden Sie es, während der Heizperiode das Fenster oder andere Lüftungseinrichtungen in dauernder Kippstellung geöffnet zu lassen. In dieser Stellung kühlen die angrenzenden Bauteile derart aus, dass sich Kondenswasser bilden kann. Zudem geht damit dauernd Heizenergie verloren. Der Einsatz des Dreh-Kipp-Verschlusses ist jedoch in den Sommermonaten angebracht. Das Fenster in dauernder Kippstellung ist in diesen Monaten die richtige Lüftungseinrichtung, die hilft die Raumluftqualität zu verbessern. Sie ist aber kein Ersatz für die richtige Stosslüftung, die von Zeit zu Zeit auch im Sommer vorgenommen werden sollte. Senken Sie die Raumtemperatur nicht übermässig. Unverhältnismässige Energiesparmassnahmen können zu Kondenswasser und zu hygienischen Problemen (Schimmelpilzbildung) führen. Bleiben Sie in den Wohnräumen bei einer Temperatur von mindestens ca. 21°C und in den Schlafräumen bei ca. 17°C.

Die Türen zwischen kühleren Schlafräumen und den übrigen wärmeren Räumen sollten geschlossen bleiben. **Richtiges Lüften (Stosslüften) spart Energie, ist hygienischer und vermeidet Feuchtigkeitsschäden in Wohnräumen.**

Sie fragen sich jetzt, warum ich so ausführlich übers Lüften schreibe? Leider haben wir in den letzten Jahren in einigen Zimmern verschiedene Renovationen, die enorme Kosten verursachten, durchführen müssen. Die behobenen Schäden sind leider aufgrund von falschem Lüften entstanden.

## Internetauftritt

Rückblickend auf das erste Jahr unserer Internet-Seite gibt es nur Positives zu berichten. In einem Jahr haben sich ca. 300 Wohnungsinteressenten mit einem Anmeldeformular angemeldet. Zudem verzeichneten wir über 4'000 Klicks von Besuchern, die sich auf der Internet-Seite über unsere Wohnbaugenossenschaft informiert haben.

Aufruf-Statistik für [www.wbg-wendelsee.ch](http://www.wbg-wendelsee.ch)

Zusammenfassung nach Monaten												
Monat	Tagesdurchschnitt				Monats-Summe							
	Anfragen	Dateien	Seiten	Besuche	Rechner (IP-Adressen)	kB F	kB In	kB Out	Besuche	Seiten	Dateien	Anfragen
<a href="#">Dez 2009</a>	182	150	68	10	157	63949	16	244	296	1975	4367	5294
<a href="#">Nov 2009</a>	159	134	56	10	172	68782	13	215	325	1685	4021	4787
<a href="#">Okt 2009</a>	159	144	58	11	176	88428	16	191	348	1804	4473	4947
<a href="#">Sep 2009</a>	176	155	56	10	187	70746	8	94	325	1693	4665	5291
<a href="#">Aug 2009</a>	196	172	63	12	208	103764	6	76	379	1969	5338	6100
<a href="#">Jul 2009</a>	213	154	59	11	188	92669	6	76	347	1844	4787	6619
<a href="#">Jun 2009</a>	190	151	59	12	185	73703	8	96	360	1789	4547	5701
<a href="#">May 2009</a>	190	175	67	14	213	108436	12	153	461	2088	5448	5912
<a href="#">Apr 2009</a>	260	233	85	15	218	131823	15	237	477	2574	6995	7801
<a href="#">Mar 2009</a>	223	200	81	17	198	102941	9	167	527	2537	6219	6921
<a href="#">Feb 2009</a>	194	179	79	17	197	101038	15	242	490	2224	5037	5450
<a href="#">Jan 2009</a>	363	302	152	19	212	170514	1	15	600	4740	9366	11270
<b>Summen</b>						<b>1176792</b>	<b>125</b>	<b>1805</b>	<b>4935</b>	<b>26922</b>	<b>65263</b>	<b>76093</b>

Diese Zahlen zeigen, dass wir als Wohnbaugenossenschaft eine sehr gefragte Institution sind.

## **Cablecom**

In den letzten Jahren hat sich im Bereich der Telekommunikations-Möglichkeiten (Fernsehen, Internet oder Telefonie) sehr viel verändert. Neu kann zwischen verschiedenen Anbietern ausgewählt werden; man hat die Wahl, über welchen Anbieter man Dienstleistungen für das Telefonieren, Fernsehen oder Surfen im Internet beziehen will. Die Möglichkeiten sind beinahe grenzenlos.

Da unsere Wohnungen mit den Anschlüssen der Cablecom ausgerüstet sind, liegt es fast auf der Hand, dass das Fernsehen von dort bezogen wird. Es haben jedoch schon einige Mieter den Anschluss bei uns gekündigt und einen anderen Anbieter gewählt; das ist grundsätzlich gar kein Problem. Im Normalfall kann ich den Anschluss auf drei Monate bei der Cablecom kündigen. Anschliessend wird dann der Anschluss in der betreffenden Wohnung plombiert. Hat der Mieter aber noch das Internet oder das Telefon über diesen Anschluss, kann ich ihn nicht plombieren lassen, bevor er vom betreffenden Mieter gekündigt worden ist. Aus diesem Grund wäre ich froh, wenn Sie – falls Sie in nächster Zeit einen solchen Schritt in Betracht ziehen - mich vorher kontaktieren, damit besprochen werden kann, wer welchen Anschluss kündigt.

## **Küchensanierung an der Schadaustrasse**

Mit Erfolg konnten die restlichen Küchen an der Schadaustrasse zu Ende geführt werden. Auch die verlangten Radiatoren konnten montiert werden. Leider stellte sich heraus, dass in den Wohnungen, in denen die Radiatoren nachträglich montiert wurden, nicht alles so einfach verlief. Gab es doch in den neuen Böden kleine Löcher, die nötig wurden um die Kernbohrungen durchzuführen. Diese Löcher konnten jedoch sehr gut repariert werden.

Die Finanzierung sämtlicher Küchen hat in der Kasse der WBG Wendelsee ein grosses Loch verursacht. Dazu kamen leider noch intensive Renovationen, die durch Mieterwechsel entstanden sind. Da die WBG Wendelsee in früheren Jahren Reserven angehäuft hat, ist ein Jahr, wie das 2009, gut wegzustecken. Jedoch muss in nächster Zeit mit grösseren Projekten zugewartet werden.

## **Wandplatten in den Badezimmern an der Bürglenstrasse**

Leider gibt es an der Bürglenstrasse wieder diverse Badezimmer, in denen die Wandplatten von den Wänden fallen. Da wir bereits in früheren Jahren Badezimmer wegen der gleichen Schäden renovieren mussten, gibt es leider keine Reserven-Platten mehr. Dies hatte zur Folge, dass in denjenigen Badezimmern, die saniert werden mussten, alle Wandplatten entfernt und mit neuen Platten saniert wurden. Somit entstanden natürlich extreme Mehrkosten, weil zuerst sämtliche Armaturen, Waschtische und Radiatoren demontiert werden mussten, um die alten Wandplatten zu entfernen. Es entstanden Kosten von ca. CHF 9'000. —pro saniertes Badzimmer.

## Neuer Rasenmäher für die Bürglenstrasse

Die Herren Adrian Kohler und Rolf Herren haben sich bereit erklärt, anstelle des Gärtners die Pflege des Rasens an der Bürglenstrasse zu übernehmen. Dies hatte eine kleine Kostenreduzierung zur Folge, die wiederum jedem einzelnen Mieter zugutekam und so die Nebenkosten im Bereich Umgebungsarbeiten gesenkt werden konnten. Deshalb war auch der Entscheid zur Anschaffung eines neuen Rasenmähers für die Bürglenstrasse einfach. Der Rasentrimmer wurde ebenfalls ersetzt, weil es von diversen Nachbarn Reklamationen betreffend Lärm gab.



## Toleranz

Das friedliche Zusammenleben in einer Mietliegenschaft funktioniert nur, wenn alle Bewohnerinnen und Bewohner gegenseitig Rücksicht nehmen. Im Rahmen dieser im Gesetz verankerten **Rücksichtnahmepflicht** des Mieters gilt es, gewisse Regeln zu beachten. Diese sind meistens, zumindest teilweise, ausdrücklich im Mietvertrag oder in der Hausordnung niedergeschrieben.

Die Hausordnung enthält Bestimmungen bezüglich der allgemeinen Ordnung in den allgemein zugänglichen Räumen der Mietliegenschaft. Es stellt sich die Frage, welche Einschränkungen der Mieter - im Interesse eines möglichst ungestörten Zusammenlebens – sich gefallen lassen muss.

Das ist zum Beispiel das Deponieren von Gegenständen im Treppenhaus, in den Kellergängen oder auf Plätzen vor dem Haus. Dies gilt auch für ständiges Deponieren von Schuhen und Schirmen im Treppenhaus. Deshalb gilt, auch ohne ausdrückliches Verbot im Mietvertrag oder in der Hausordnung, das Gesetz zur Rücksichtnahmepflicht (Art. 257f OR).

Toleranz, auch Duldsamkeit genannt, ist im Allgemeinen ein Gelten lassen und Gewähren lassen fremder Überzeugungen, Handlungsweisen oder Sitten. Gemeint ist damit häufig auch die Anerkennung einer Gleichberechtigung unterschiedlicher Individuen. In diesem Sinne möchte ich allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern ans Herz legen, sich gegenseitig zu respektieren und toleranter zu sein.

## **Vorstandssitzungen**

Im Berichtsjahr 2009 fanden 12 Vorstandssitzungen und eine Sitzung zur Unterzeichnung des neuen Baurechtsvertrages statt. Die Vorstandssitzungen befassten sich hauptsächlich mit den Mieterwechseln und der zweiten Etappe der Küchenanierung an der Schadaustrasse.

## **Mutationen**

### ***Ehemalige Mieterinnen und Mieter***

Martin Portner, Bürglenstrasse 14: Wohnung wurde auf den 31. Juli 2009 gekündigt. Neue Mieterin dieser Wohnung ist Frau Ursula Spring (ehemals Bürglenstrasse 14a).

Frau Sandra Liechti und Herrn Roland Strahm, Bürglenstrasse 14a: Wohnung wurde ebenfalls auf den 31. Juli 2009 gekündigt, da sie eine grössere Wohnung an der Länggasse gefunden haben.

Herr Mario Tschanz, Bürglenstrasse 12: Wohnung wurde per 31. August 2009 gekündigt.

Frau Nicole Bögli, Bürglenstrasse 16: kündigt die Wohnung per 28. Februar 2010.

Frau Rosina Schürch: kann nach einem Spitalaufenthalt leider nicht mehr in die Wohnung zurück und zieht ins Pflegeheim Burgistein. Die Wohnung wurde auf den 28. Februar 2010 gekündigt. Neuer Mieter dieser Wohnung ist Herr Andreas Rettenmund (ehemals Bürglenstrasse 16a).

### ***Neue Mieterinnen und Mieter***

Herr Walter Luette: zieht per 1. August 2009 in die Wohnung Bürglenstrasse 14a (ehemals Frau Spring). Zugleich übernimmt er den Abwartsposten von Herrn Strahm.

Herr Pascal Spring: zieht per 1. August 2009 in die Wohnung (ehemals Sandra Liechti / Roland Strahm) an der Bürglenstrasse 14a

Herr Sandro Feller und Frau Regula Läderach: übernehmen per 1. September 2009 die Wohnung von Herrn Mario Tschanz (ehemals Bürglenstrasse 12).

Frau Ursula Badertscher zieht per 15. September 2009 in die 2-Zimmer-Wohnung an der Bürglenstrasse 16a (ehemals Herr Sandro Feller).

Frau Martina Frei zieht per 1. März 2010 in die 2-Zimmer-Wohnung an der Bürglenstrasse 16 (ehemals Frau Nicole Bögli).

Frau Marina Wyss zieht per 1. April 2010 in die Wohnung an der Bürglenstrasse 16a (ehemals Herr Andreas Rettenmund).

## **Geburtstage**

Herr Baumberger feierte seinen 95. Geburtstag. Frau Baumberger konnte den 90. und Herr Lüthi den 80. Geburtstag feiern. Ihnen allen sei herzlich gratuliert und für die Zukunft wünschen wir weiterhin alles Gute und viel Kraft.

An dieser Stelle erinnern wir daran, dass sich der Vorstand und der Präsident immer wieder über Mitteilungen von Geburten, Hochzeiten, Jubiläen und anderen Ereignissen sehr freuen.

Bei dieser Gelegenheit bedankt sich der Präsident ganz herzlich für die vielen Glückwünsche, welche er aus unserer Genossenschaft jeweils an den Festtagen erhält.

## **Gestorben**

Auch im Berichtsjahr Jahr ist leider wieder ein Genossenschaftler aus unserer Mitte gestorben Herr Baumberger verstarb am 11. April 2010 im Spital Thun.

Frau Baumberger entbieten wir unsere aufrichtige Anteilnahme. Wir wünschen Ihr die Kraft anzunehmen, was unabänderlich ist.

## **Ausblick**

Prioritäres Ziel im Jahr 2010 ist es, wie im obenerwähnten Text, was tun um die Heizkosten zu senken. Ziel ist es, in der nächsten Zeit die Gebäude von einem Bauphysiker kontrollieren zu lassen und eine optimale Lösung zu erhalten, wie die Gebäude-Aussenhülle am besten zu isolieren ist... oder allenfalls andere Lösungen in Betracht zu ziehen und zu befolgen.

## **Dank des Präsidenten**

Es ist mir wiederum ein aufrichtiges Bedürfnis, mich von ganzem Herzen bei all denjenigen zu bedanken, welche mich mit ihrer Arbeit, ihrem Einsatz und ihrem Engagement für unsere Wohnbaugenossenschaft während des ganzen Jahres in wertvoller Art und Weise unterstützen. Besonders danken möchte ich auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen, und ein grosser Dank gilt meiner Frau, die mich immer wieder unterstützt und mir viel Arbeit abnimmt.

Thun, im April 2010

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:

Heinrich Wagner