

JAHRESBERICHT 2010 DES PRÄSIDENTEN

Allgemeines

Auf dem Markt für Mietwohnungen, in den Zentrumsregionen von Zürich über Zug und Bern, herrschen Zustände wie im Wilden Westen. Mieter kämpfen mit allen Mitteln um die besten Wohnungen, nicht selten fliesst Geld unter der Hand... Es sind die Symptome eines Verteilungskampfes, der immer härter geführt wird. Dessen Auswirkungen auf das Sozialgefüge der Schweiz sind dramatischer als alle Abzockerboni oder Steuer-Privilegien. Die Mietpreise kletterten in den letzten zehn Jahren in fast allen grösseren Agglomerationen um 35 bis 60 Prozent!

Ein wachsender Teil der Bevölkerung fühlt sich mehr und mehr chancenlos oder gar betrogen. Denn, während die steuerbegünstigten Liegenschaftsbesitzer ohne Anstrengung immer vermögender werden, haben die meisten Mieter jedes Jahr weniger im Portemonnaie. Statt auf eine finanziell unsichere Zukunft hin zu sparen, muss immer mehr Geld fürs Wohnen einberechnet werden. Schliesslich sind die Wohnkosten neben den Gesundheitskosten der wichtigste Budgetposten im Haushalt. Wenn diese Aufwendungen Jahr für Jahr deutlich stärker steigen als das Einkommen, bleibt nur noch Resignation zurück...

Und genau das passiert bereits. Die Hauptleitragenden dieser absurden Preisentwicklung sind vor allem jene, die neu auf den Wohnungsmarkt kommen, also vorab jüngere Leute. Die Generation also, welche für unsere Zukunft planen muss, in einer Zeit in der die Rentensicherheit aufs Alter alles andere als garantiert erscheint. Das macht vielen Menschen Angst! Das Dramatische daran ist, die ungünstige Entwicklung wird sich verschärfen. Bereits heute muss der Staat mit Ergänzungsleistungen einspringen, weil Rentner keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden. Je weniger junge Familien sparen können, desto grösser wird auch für sie das Risiko, irgendwann staatliche Hilfe zu beanspruchen...

Deswegen sollten rasch möglichst Massnahmen getroffen werden, um die gefährliche Entwicklung zu bremsen. Dafür stehen alle in der Pflicht. Der Staat muss genossenschaftlichen Wohnungsbau fördern und dafür Land bereitstellen. Auch sollten bestehende Genossenschaften nicht noch mehr mit Baurechtszinsen belastet werden, so dass wir unsere Aufgaben bei der Wohnungsvermietung im genossenschaftlichen Sinn weiter führen können.

Dächer Schadaustrasse

Nach einer Dachkontrolle der Firma Rothacher Bedachungen wurde festgestellt, dass keine Reserve-Ziegel mehr vorhanden sind. Zudem sind die Kamineinfassungen bei allen Häusern in einem schlechten Zustand und sollten erneuert werden. Auch die Windläden sind zum Teil von Fäulnis befallen. Aus diesem Grund hat der Vorstand entschieden, das Haus Schadaustrasse 9a (in schlimmstem Zustand) mit neuen Ziegeln zu bedecken und die noch brauchbaren Alten als Reserve für die andern Häuser zu verwenden. Bei den übrigen Häusern werden vorerst die Kamineinfassungen und das verfaulte Holz ersetzt.

Wir müssen jedoch davon ausgehen, dass nach der Schadaustrasse 9a die restlichen Häuser in den nächsten Jahren ebenfalls mit einem neuen Unterdach und Ziegeln renoviert werden müssen. Da die Renovationskosten pro Haus ca. CHF 35'000.-- betragen, hat sich der Vorstand für die sanftere Variante entschieden, die Häuser werden in Etappen saniert.



Renovationen an Wohnungen

Im Berichtsjahr 2010 wurden sowohl an der Bürglenstrasse als auch an der Schadaustrasse diverse Zimmer oder ganze Wohnungen renoviert. Diese Renovationen verursachen jeweils riesige Kosten. So kostet doch eine 3-Zimmer-Wohnung an der Bürglenstrasse komplett renoviert bis zu CHF 20'000.--. Im Detail sieht dies in etwa so aus.

1. **Malerarbeiten:** für ein Wohnzimmer, ca. CHF 2100.-- / für alle Zimmer inkl. Bad und WC, ca. CHF 11'000.--.
2. **Bodenleger:** für ein Wohnzimmer (Parkett schleifen, neu versiegeln, inkl. neue Fussleisten) ca. CHF 1'200.-- / für die restlichen Zimmer (Laminat in Küche und neuer CV-Belag im Bad) entstehen für die ganze Wohnung Kosten von ca. CHF 5'500.--.
3. **Elektrische Installation:** Es macht Sinn, dass bei einer grösseren Renovation die elektrischen Installationen neu installiert werden. Eine komplette Installation verursacht Kosten von ca. CHF 2'700.--.
4. **Diverses:** Bei einem Mieterwechsel kommen meistens noch Schäden an Sanitärapparaten zum Vorschein. Auch bei denjenigen Wohnungen, die in den letzten 20 Jahren nicht saniert wurden, müssen die Vorhangschienen gewechselt oder zum Teil die alten Türdrücker ersetzt werden. Diese Arbeiten kosten jeweils auch noch einige hundert Franken.
5. **Mietausfall:** Zudem ist die Wohnung bei einer Renovation mehrere Tage nicht vermietbar, das hat natürlich einen Mietausfall zur Folge.

Zimmer an der Bürglenstrasse, die vor 35 Jahren das letzte Mal renoviert wurden...



Zimmer nach der Renovation... hell und freundlich!



Untersuchungsbericht Fassadenhülle Schadaustrasse

Im letzten Jahresbericht habe ich erwähnt, dass wir die Gebäude an der Schadaustrasse durch einen Bauphysiker kontrollieren lassen. Dies wurde mittels thermografischen Fotos gemacht. Die Fotos wurden an einem kalten Morgen bei Minus-Temperaturen durchgeführt. Das Resultat ist sehr schwierig zu interpretieren... bei diversen Bildern, dort wo eine Isolation von sehr grosser Wichtigkeit gewesen wäre, hat sich im Nachhinein herausgestellt, dass die Fenster nicht richtig geschlossen waren. Anhand der Bilder konnte jedoch auch festgestellt werden, dass an diversen Stellen die Isolation zusammengefallen ist. Jetzt können wir gezielt das Vorgehen planen, wie die Gebäudehüllen optimal verbessert werden können. Da dies aber eine kostspielige Renovation wird, und die Resultate der Bilder nicht absolut schlecht ausgefallen sind, können wir noch einen Moment zuwarten, bis es unsere finanzielle Lage zulässt...

Wandplatten in den Badezimmern an der Bürglenstrasse

Leider sind die Wandplatten auch in diesem Bericht wieder ein Thema. Bei Bauarbeiten im Parkplatzbereich von Coop wurden neue Glascontainer eingebaut. Um diese zu festigen wurden Eisenplatten in den Boden gerammt. Dies löste sehr starke Vibrationen aus, so dass sich in der Wohnung von Herrn Moor die Wandplatten gelöst hatten. Es war sehr schwierig zu beweisen, dass die Beschädigungen von den Bauarbeiten alleine verursacht wurden. In der Folge konnten wir nur einen kleinen Anteil der Gesamtkosten einfordern.

Demission Sekretärin Erika Siegenthaler

Erika Siegenthaler hat das Amt als Sekretärin, seit der GV vom 25. April 1997, ausgeführt. Ich kann mich an fast kein Protokoll erinnern, welches sie nicht geschrieben hat. In den Jahren zuvor war sie auch mehrmals als Revisorin der WBG Wendelsee tätig. Laut ihren eigenen Angaben ist sie langsam in die Jahre gekommen, ihr Hirn arbeite nicht mehr so schnell und vergesslich sei sie ebenfalls geworden. Liebe Erika, dies kann ich verneinen, denn das Zeitalter mit Computer und Internet hast du mit Bravour gemeistert! Auch meine Wünsche wurden immer speditiv und souverän erledigt. Dass du langsam genug hast von diesem Amt begreife ich sehr gut, ist es doch nicht immer mit viel Dank beschert worden. Deswegen möchte ich mich an dieser Stelle für deine geleistete Arbeit und Loyalität gegenüber mir und der WBG Wendelsee in aller Form herzlich bedanken. Für die Zukunft kann ich dir nur das Beste wünschen, nämlich Gesundheit. Vielen Dank für alles!

Demission Beisitzer Robert Streun

Leider hat sich auch Robert Streun für einen Rücktritt, zu Gunsten eines jüngeren Beisitzers, entschieden. Robert zog 1993 an die Bürglenstrasse, kurz danach, im Jahre 1995, wurde er zum Rechnungsrevisor der WBG Wendelsee gewählt. 2001 konnten wir Robert für den Vorstand als Beisitzer gewinnen. Robert stellte sich ebenfalls für das Amt als Abwart zur Verfügung; dieses wird er auch weiterhin ausüben, solange es seine Gesundheit zulässt. Auch Robert danke ich recht herzlich für seine Arbeit in der WBG Wendelsee und für die Unterstützung mir gegenüber.

Vorstandssitzungen

Im Berichtsjahr 2010 fanden nur 10 Vorstandssitzungen statt; dies aufgrund der Tatsache, dass wir keine grössere Sanierung durchzuführen hatten. Zu längeren Sitzungen kam es wegen den Demissionen der Sekretärin und des Beisitzers.

Mutationen

Ehemalige Mieterinnen und Mieter

Frau Claudia Dolf zieht mit ihrem Lebenspartner in eine grössere Wohnung in den Hohmadpark in Thun. Die frei werdende Wohnung übernimmt Familie Kammer, da aus gesundheitlichen Gründen der Weg über die Treppe in den 2.Stock immer beschwerlicher wird.

Frau Beyeler kann nach einem Spitalaufenthalt leider nicht mehr in die Wohnung zurück und zieht ins Pflegeheim Schönegg. Die Wohnung wurde auf den 1. August 2010 gekündigt. Neuer Mieter dieser Wohnung ist Herr Adrian Zbinden.

Frau Ryser von der Bürglenstrasse 16 zieht per Ende März 2011 ins Altersheim.

Neue Mieterinnen und Mieter

In die Wohnung an der Bürglenstrasse 16, 2. Stock rechts (ehemals Familie Kammer) ist neu Herr Roger Bacher per 1.Oktober 2010 eingezogen.

Herr Adrian Zbinden zog am 15 August 2010 in die Wohnung Bürglenstrasse 14a, 2. Stock rechts.

Frau Eveline Schmid zog am 1.März 2011 in die Wohnung Bürglenstrasse 12 (ehemals Baumberger).

Frau Steffen zieht am 1. Mai 2011 in die Wohnung Bürglenstrasse 16, 2. Stock links (ehemals Frau Ryser).

Geburtstage

Herr Frutiger feierte seinen 85. Geburtstag. Frau Beyeler und Frau Rüedi konnten beide den 90. Geburtstag feiern. Auch Frau Spycher von der Schadaustrasse feierte ihren 85. Geburtstag. Ihnen allen sei nochmals herzlich gratuliert, für die Zukunft wünschen wir weiterhin alles Gute und viel Kraft. Den Jubilaren wurde von der WBG Wendelsee ein Geschenk überreicht.

Gestorben

Auch im Berichtsjahr 2010 ist leider wieder ein Genossenschafter aus unserer Mitte gestorben. Frau Baumberger verstarb am 30. September 2010, kurz nach dem Tod ihres Ehemanns.

Dank des Präsidenten

Mein bester Dank begleitet die vielen unermüdlichen und stillen Schaffer, gleichermassen auch meine Vorstandsmitglieder und alle die der WBG Wendelsee in der einen oder andern Weise verbunden sind und sich für unsere gemeinsame Sache engagieren.

Thun, im April 2011

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:

Heinrich Wagner