

JAHRESBERICHT 2013 DES PRÄSIDENTEN

Allgemeines

Stillstand heisst einerseits Rückschritt; aber auch Innehalten, in einer sich immer schneller drehenden Welt, um das Wesentliche im Auge zu behalten und die Weichenstellung für die Zukunft zu überprüfen, muss sein. Dank dieser Strategie der WBG Wendelsee haben wir immer noch einen sehr hohen Standard bezüglich niedriger Mietzinse.

Trotzdem wird es in den nächsten Jahrzehnten Schweiz weit zu markanten Veränderungen im Wohnverhalten kommen. Beanspruchte im Jahre 1980 eine Person noch 34 m² Wohnfläche, sind es heute bereits 55 m² (Dies entspricht in etwa der Grösse einer 3-Zimmerwohnung an der Bürglenstrasse). Dies hat zur Folge, dass kleinere Wohnungen nur noch von einer Person bewohnt werden. Damit hat sich in den letzten Jahren der Druck auf die Wohnungssituation in den Städten massiv erhöht und die Mietzinse sind in die Höhe geschneilt.

Für Menschen mit tieferem Einkommen wird es deshalb immer schwieriger, passenden Wohnraum zu finden. Um die Mietpreise zu senken, braucht es wieder mehr kleinere Wohnungen mit einfachem Ausbaustandard. Deshalb sind wir als WBG in der Pflicht unsere Wohnungen hinsichtlich dieses Trends zu verwalten. Leider haben dies nicht alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter der WBG Wendelsee erkannt. Es wird immer noch auf sehr hohem Niveau gejammert.

Eine Wohnbaugenossenschaft ist ein Zusammenschluss von Personen, die ein gemeinsames Ziel verfolgen. Das lässt sich bereits an zahlreichen sprachlichen Besonderheiten ablesen. So heissen beispielsweise die Mitglieder einer eingetragenen Wohnbaugenossenschaft im Fachjargon nicht Mieter, sondern Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Dabei geht es um mehr als rhetorische Spitzfindigkeiten. Wohnbaugenossenschaften interessieren sich nicht für Profit, sondern für günstigen, nach individuellen Bedürfnissen gestalteten Wohnraum für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter.

Durch Erwerb von Anteilscheinen werden die Mitglieder zu Miteigentümern der Genossenschaft. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter geniessen deshalb weitgehende Mitbestimmungsrechte bei der Gestaltung ihres Wohnumfelds. Die rechtliche Basis hierfür liefern die Statuten. Unternehmerische Entscheidungen, wie Vermietung oder Sanierung der Wohnungen, beschliesst die Verwaltung. Nicht zu vergessen ist, dass Genossenschaften Unternehmensformen sind, die wirtschaftlich handeln müssen. Wohnbaugenossenschaften agieren jedoch weit weniger wirtschaftlich orientiert als normale Mietgesellschaften. Trotzdem, kostendeckend müssen auch wir kalkulieren.

Schadaustrasse 15c - Fassadenisolierung

Die finanzielle Situation erlaubte es, ein weiteres Haus an der Schadaustrasse zu isolieren. In der Meinung, dass beim zweiten Haus mit den gleichen Firmen eine bessere Terminorganisation möglich wäre, wurden wir leider enttäuscht. Mit den Arbeiten wurde leider verspätet begonnen, weshalb der Terminplan, aufgrund des Wetters, nicht eingehalten werden konnte; die ganze Sanierung verzögerte sich wiederum bis ins neue Jahr. Trotzdem denke ich, dass das Resultat sehr erfreulich ist. Nebst einer schönen neuen Fassade haben wir eine Dämmung der neusten Generation, mit dem angenehmen Nebeneffekt eines Schallschutzes gegen den Bahnlärm, erhalten.

Um künftig ohne zu frieren optimal Heizenergie zu sparen, sind nebst einer sehr guten Aussenisolation noch andere Faktoren wichtig.

- Für einen effizienten Energieeinsatz sind optimale technische Einstellungen entscheidend.
- Ist es in den Zimmern zu warm, soll die Wärme nicht mit einfachem Öffnen des Fensters reguliert werden.
- Richtig ist, wenn die Danfoss-Schalter idealerweise wie folgt eingestellt sind:
 - Wohnräume 21°C – 22°C
 - Badzimmer 18°C – 20°C
 - Schlafzimmer und Nebenräume 15°C – 17°C

Auch das Nutzungsverhalten und die Komfortansprüche der Bewohner können für den Energieverbrauch entscheidend sein.

- Das Abdecken der Heizkörper durch lange Vorhänge oder Möbel ist zu vermeiden.
- Wie bereits in früheren Jahresberichten erwähnt, ist das Lüften ein wichtiger Faktor zum Sparen von Heizöl.
 - Beim Lüften mit gekippten Fenstern über mehrere Stunden wird der Raum unnötig ausgekühlt.
 - Richtig ist, drei bis vier Mal täglich während 3 - 4 Minuten ein Stosslüften durchzuführen.

Mietzinsanpassung nach Aussenisolation

An der Generalversammlung vom 6. Juni 2014 werden wir darüber entscheiden, wie hoch die Mietzinsanpassung der isolierten Wohnungen an der Schadaustrasse sein soll. Vorweg einige Zahlen, wie sich eine solche Mietzinserhöhung zusammensetzt.

Die Gesamtkosten für die Sanierung eines Hauses belaufen sich auf ca. CHF 85'000. —. Durch den kantonalen Gebäudefonds werden ca. CHF 6'900. — rückerstattet.

- Wenn wir davon ausgehen, dass die Häuser noch mindestens 30 Jahre stehen bleiben, hätten wir Sanierungen, wie beispielsweise Fassade neu streichen oder diverse elektrische und Spengler-Installationen, neue Briefkästen, so oder so durchführen müssen.
- Somit belaufen sich die reinen Kosten der Fassadenisolation auf ca. CHF 50'000. —.
- Amortisieren wir diesen Betrag auf die nächsten 30 Jahre ergibt dies eine monatliche Mietzinserhöhung von ca. CHF 80. —.

Gehen wir davon aus, dass die neue Aussenisolation eine Einsparung von 1/3 Heizöl bringt, ist mit den heutigen Ölpreisen eine Einsparung von über CHF 1200. — jährlich möglich. Somit ist schnell zu erkennen, dass es unter dem Strich eigentlich gar keine Mietzinserhöhung ist, sondern durch die Einsparung der Nebenkosten sogar zu einem **Gewinn** wird.

Erneuerung Reserve

Wie erwähnt konnten die Isolationsarbeiten unter anderem wetterbedingt nicht im geplanten Rahmen realisiert werden. Die Verwaltung musste deshalb die vorgesehenen finanziellen Mittel als Rückstellung ins neue Geschäftsjahr transferieren. Dasselbe gilt auch bezüglich der neuen Hauseingangstüren an der Bürglenstrasse.

Heizöl

Ab 1. Januar 2014 wurde die CO²-Abgabe auf Brennstoffe erhöht. Beim Heizöl kostet die Abgabe pro Liter neu 16 Rappen anstelle der bisherigen 9,5 Rappen. Im Durchschnitt verbraucht die WBG Wendelsee jährlich rund 40'000 Liter Öl. Eine solche Lieferung kostet im 2014 somit ca. CHF 2'600. — mehr als eine Lieferung zum gleichen Heizölpreis im 2013.

Wie sich der Heizölpreis entwickeln wird, ist schwer vorauszusagen, hängt dieser doch von der Weltwirtschaft und der politischen Lage in den Ölregionen ab. In jedem Fall lohnt es sich, die Preise zu vergleichen und wenn immer möglich eine grosse Menge zu bestellen.

Bürglenstrasse 14/14a – Treppenhaus und Eingangstür

Nach eingehender Varianten-Besprechung der Verwaltung, wie die neuen Eingangstüren schlussendlich aussehen sollten, konnten die ersten im Januar 2014 montiert werden.

Vorweg gab es mehrere Meinungen, wie die Eingangstüren optisch aussehen sollten. Die Entscheidung fiel so aus, dass die Türen wieder mit zwei glastrennenden Sprossen ausgeführt werden sollten. Nächster Diskussionspunkt war die Farbe. In guter Absicht beauftragten wir einen Farbspezialisten, um eine zum Gebäude passende Farbe zu bestimmen. Zu unserem Erstaunen kam eine Art Rosé als Vorschlag. Dies war bei einer weiteren Verwaltungssitzung Anlass für längere Diskussionen. Nachdem auch hier ein gemeinsamer Entscheid getroffen werden konnte, war noch das Glas zu bestimmen.

Technische Aspekte wie Schloss und Sicherheit der Türen wurden diskutiert. Auch hier wurde gemeinsam entschieden, die Eingangstüren mit einem automatischen Motorenschloss auszurüsten. Dies hat den Vorteil, dass die Tür - wie ursprünglich vorgesehen - von der Wohnung aus direkt aufgeschlossen werden kann, und sich anschliessend wieder automatisch verriegelt. Praktisch ist auch, dass beim Verlassen des Treppenhauses kein Schlüssel mehr notwendig ist, da sich die Tür in jedem Fall wieder automatisch verriegelt. Nachteil jedoch ist, dass wer ohne Schlüssel aus dem Haus geht, nicht mehr hinein kommt (Im Notfall ist ein Schlüssel bei mir deponiert oder man läutet beim Nachbar).

Ziel ist es nach wie vor, die restlichen Treppenhäuser in Etappen zu sanieren.

Glasfaser-Anschlüsse

Sowohl an der Bürglenstrasse wie auch an der Schadaustrasse sind neu von der Swisscom Glasfaserkabel eingezogen worden. Der Vorteil dieser Installation liegt auf der Hand. Die Qualität wie auch die Geschwindigkeit des Internets kann so massiv erhöht werden. Zudem können, wie beim Anschluss von Cablecom, mehrere Fernseher angeschlossen werden.

Es ist jedoch den einzelnen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern überlassen, welche Technologie für sie/ihn am geeignetsten ist.

Von der Swisscom werden sämtliche Kosten für diese neue Installation übernommen, sofern es keine Sonderwünsche, wie beispielsweise mehrere Anschlüsse in der Wohnung, gibt. Diese Sonderwünsche müssten von den einzelnen Mietern selber übernommen werden. Von der Swisscom wurde zugesagt, dass sämtliche neuen Angebote ab Sommer 2014 zur Verfügung stehen sollten.

Änderungen des Mietverhältnisses

Bei Zu- oder Wegzug einer Partnerin/eines Partners in einem bestehenden Mietverhältnis ist die Verwaltung umgehend zu orientieren. Somit kann das Mietverhältnis angepasst sowie ein neuer Mietvertrag und Anteilschein ausgestellt werden.

Rücktritt von Robert Streun als Hauswart

Seit über 14 Jahren ist Robert Streun an der Bürglenstrasse 12/12a Hauswart. Zudem hat er für die beiden Hauswarte Walter Lütte und Christian Steiner die Ferienablösung sichergestellt und diese immer mit Rat und Tat unterstützt. Diese Tätigkeiten hat Robert Streun stets mit grossem Engagement ausgeführt. Leider muss er nun aus gesundheitlichen Gründen diese Arbeiten aufgeben. Im Namen der Verwaltung und sämtlicher Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich dir ganz herzlich für deine geleisteten Arbeiten. Ich wünsche dir alles Gute und danke dir für deine weiterhin unterstützende Beratung des neuen Hauswartes.

Bürglenstrasse - Aussenwäscheleinen

Dieses Thema wurde bereits vor mehreren Jahren an der Generalversammlung diskutiert. Damals wurde entschieden, die Wäscheleinen bestehen zu lassen.

Nach meiner Beobachtung und Gesprächen mit einzelnen Genossenschaftern wurde in der Verwaltung erneut über die Verwendung der Wäscheleinen diskutiert. Es wurde entschieden, dass es die Wäscheleinen in der heutigen Zeit so nicht mehr braucht. Jedoch soll dieser Entscheid von der Generalversammlung noch bestätigt werden.

Sollte von einzelnen Genossenschafterinnen oder Genossenschaftern das Bedürfnis besteht, die Wäsche weiterhin draussen zu trocknen, gäbe es die Möglichkeit eines Stevi-Systems. Sicher ist, dass wir die bestehenden Wäscheleinen in diesem Zustand nicht mehr belassen können. Eine Sanierung der alten Wäscheleinen macht meines Erachtens wenig Sinn, da die neuen Systeme platzmässig, wie auch optisch, besser sind.

Überarbeitete Hausordnung

Nach mehreren Vorfällen mit einzelnen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich nicht an die genossenschaftlichen Prinzipien halten, hat die Verwaltung entschieden, eine Neufassung der Hausordnung zu entwerfen.

Die neue Hausordnung wurde sehr übersichtlich und für alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter verständlich geschrieben. Sie ist ab sofort für alle und für ein genossenschaftliches Zusammenleben verbindlich.

Die neue Hausordnung liegt diesem Jahresbericht bei und ist zudem auf unserer Homepage im PDF-Format zum Herunterladen aufgeschaltet.

Vorstandssitzungen

Im Berichtsjahr 2013 fanden 10 Vorstandssitzungen statt. Unter anderem standen folgende Themen/Traktanden im Vordergrund:

- Fassadensanierung Schadaustrasse 15c
- Neuvermietung der gekündigten Wohnungen
- Treppenhaussanierung, neue Eingangstüren
- Überarbeitung der Hausordnung

Mutationen

Ehemalige Mieterinnen/Mieter

Bürglenstrasse 14a: Herr Adrian Zbinden zog per Ende August 2013 mit seiner Freundin nach Uetendorf.

Schadaustrasse 15f: Familie Cornelsen kündigt die Wohnung per Ende April 2014. Neu ist die Wohnung an Familie Christen (ehemals Bürglenstrasse 14) vermietet.

Schadaustrasse 15 b: Frau Rüedi zog Ende April 2014 ins Altersheim Homadpark.

Bürglenstrasse 16a: Frau Feller zog Ende April 2014 ins Altersheim Selve Park.

Neue Mieterinnen/Mieter

Bürglenstrasse 14a: Am 1. September 2013 ist Frau Karin Siegenthaler eingezogen (ehemals Adrian Zbinden).

Bürglenstrasse 14: Am 1. Juni 2014 Frau Dora Feller ein (ehemals Familie Christen).

Geburtstage

Frau Lüthi (Bürglenstrasse 12a) konnte ihren 80. Geburtstag feiern. Für die Zukunft wünsche ich weiterhin alles Gute.

An dieser Stelle sei daran erinnert, dass sich die Verwaltung immer wieder über Mitteilungen von Geburten, Hochzeiten, Jubiläen und anderen Ereignissen freut. Bei dieser Gelegenheit bedanke ich mich ganz herzlich für all die Glückwünsche, welche ich aus unserer Genossenschaft jeweils an Festtagen erhalte.

Dank des Präsidenten

Es ist mir immer wieder ein aufrichtiges Bedürfnis, mich von ganzem Herzen bei all denjenigen zu bedanken, welche mich mit ihrer Arbeit, ihrem Einsatz und Engagement für unsere Wohnbaugenossenschaft während des ganzen Jahres in wertvoller Art und Weise unterstützen.

Ein besonderer Dank geht an meine Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung sowie an die Hauswarte.

Thun, im April 2014

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:

Heinrich Wagner