Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Jahresbericht des Präsidenten
Geschäftsjahr 2015

WBG Wendelsee Thun

JAHRESBERICHT 2015 DES PRÄSIDENTEN

Allgemeines

Gewalt und Terror dominierten das Jahr 2015. Eine ganze Reihe von Terroranschlägen hat die westliche Welt erschüttert. Die andauernden Kriege in Syrien und Afghanistan, sowie die zahlreichen Konflikte auf dem afrikanischen Kontinent, haben nicht nur Zehntausende Opfer gefordert, sondern auch zu einer Massenflucht geführt. Mehr als eine Million Flüchtlinge suchten im Jahr 2015 Schutz in Europa.
Bedenklich ist, dass diese Flüchtlinge ihren Glauben in Europa praktizieren, aber wegen ihrem Glauben flüchten mussten.
Es ist zu hoffen, dass die Flüchtlinge, die wegen Hunger und Gewalt flüchteten, in Europa oder der Schweiz ein neues Zuhause finden, und sich an unsere Werte halten. Auch wir sind jeden Tag gefordert unsere Werte zu leben und zu verteidigen.

Die Wohnungen von Wohnbaugenossenschaften sind begehrter denn je, denn durchschnittlich sind sie bis zu 50% günstiger als andere Mietwohnungen. Wohnbaugenossenschaften wollen mit ihren Liegenschaften keinen Gewinn erwirtschaften. Sie verrechnen ihren Mietern nur so viel, wie die Wohnungen effektiv kosten. Die Kosten einer Wohnung können nur tief gehalten werden, wenn weiterhin die genossenschaftlichen Werte eingehalten werden.
Dies setzt unter anderem Mithilfe von jedem Einzelnen in seinen Möglichkeiten voraus. Nur so können die allgemeinen Kosten tief gehalten werden.
Schön wäre, wenn zum Beispiel Reinigungsarbeiten in den Treppenhäusern, Kellergängen, Trockenräumen, Waschküchen oder Umgebungsarbeiten wieder einen geregelten Ablauf bekämen. Insbesondere den neuen Genossenschaftern sollte diese Kultur weiter gegeben werden.

Ab diesem Moment wo wir Fachkräfte für solche Arbeiten einsetzen, werden automatisch auch bei andern Aufgaben Fachkräfte eingesetzt. So wird langsam aus der genossenschaftlichen Verwaltung eine professionelle Immobilienverwaltung.
Da die Verwaltung, in jetziger Form, sehr kostengünstig und genossenschaftlich wirtschaftet, können zurzeit finanzielle Mittel dort eingesetzt werden, wo es jedem einzelnen Genossenschafter zu Gute kommt.

Entfernung der Wäscheleinen an der Bürglenstrasse

Die Operation, entfernen der Aussen-Wäscheleinen hat sich als nötig herausgestellt. Waren doch verschiedene Pfosten schon durchgerostet und hätten in absehbarer Zeit ersetzt werden müssen.
Das neue Stewisystem hat sich optisch wie praktisch als sehr gut erwiesen.
Die Teppichstangen werden zurzeit so belassen, und allenfalls gelegentlich neu gestrichen.
An Marc Moor noch ein herzliches Dankeschön für die Betreuung und Mithilfe dieser Operation.

Fassadenisolierung an der Schadaustrasse

Bei den Häusern Schadaustrasse 9a und 9b konnte die Sanierung der Aussenisolation erfolgreich abgeschlossen werden. Einzig zu bemängeln ist leider wieder eine Verzögerung des Bauprogrammes. War es bei den letzten Häusern zu nass, war es dieses Mal zu heiss. Die Kosten konnten dank schlanker Bauführung wie budgetiert eingehalten werden, so dass wir das letzte Haus Schadaustrasse 15b diesen Frühling im gleichen Stil sanieren können.

Neues Spielhaus Schadaustrasse 9a 9b

Nach Anfrage von Familie Marti, hat die Verwaltung entschieden, den Spielplatz mit einem Spielhaus neu zu gestalten.
Leider mussten wir in diesem Zusammenhang den Garten neu einteilen, um das Spielhaus an zentraler Lage zu platzieren. Ich denke, für die Zukunft ist diese Umgestaltung eine gute Investition, da wir diesbezüglich in den letzten Jahren eher wenig in Spielgräte investiert haben.

Hauscheck

Auf Grund der anstehenden Renovationen an der Bürglenstrasse hat die Verwaltung einen Hauscheck durchführen lassen.
Dieser beinhaltet vor allem die Berechnung der Gebäudehülle und die Gebäudetechnik.
Der Hauptunterschied bei den verschiedenen Varianten besteht bei den Heizsystemen und Isolationen.
Sanierungsvorschlag des durchgeführten Hauscheck:

Die Decke zwischen oberstem Geschoss und Estrich ist bereits mit Steinwolle gedämmt und bedarf keiner neuen Dämmung.

Die Aussenwände müssen mit einer Aussendämmung ergänzt werden, inklusive der Dämmung der Lamellenstoren-Kästen.

Die Aussenwand zum Balkon wird mit einer neuen Konstruktion ersetzt.

Die Fenster werden neu mit 3-fach Glas ausgestattet oder zum Teil ersetzt.

Die Kellerdecke wird neu mit einer Dämmung verkleidet.

Zudem sind bei der Küchen- und Badsanierung energiesparende Geräte einzubauen.
Wenn wir diese Massnahmen durchgeführt haben, können wir nebst Heizkostenersparnissen auch mit Förderbeiträgen des Gebäudeprogrammes rechnen.

Küche und Badezimmersanierung an der Bürglenstrasse

Die ausstehende Sanierung von Küche und Bad wird eine unvorstellbare Herausforderung für die WBG Wendelsee werden.
Zumal das grosse Ziel besteht, die Einschränkung der Mieter so klein wie möglich zu halten.
Um die Kosten und Planung im Griff zu halten, werden wir in Etappen sanieren.
Die Sanierungsetappen werden vorzugsweise in den Sommermonaten stattfinden.
Ziel ist, bis zur nächsten Generalversammlung 2017 die Kosten wie Ausführung der Sanierung vorzustellen.
Der Finanzcheck wird offenlegen, ob allenfalls schon vorgängig mit einer Mietzinsanpassung gerechnet werden muss, um die finanziellen Mittel für eine solche Sanierung sicher zu stellen. Da wir gegenüber unseren Nachbargenossenschaften immer noch sehr günstige Mietzinse anbieten, sehe ich diesbezüglich keine Probleme, die Wohnungen weiterhin zu einem höheren Mietzins zu vermieten.

Bürglenstrasse Sanierung Treppenhäuser

Die Sanierung der Treppenhäuser an der Bürglenstrasse konnte wie geplant abgeschlossen und die Kosten dabei wie budgetiert eingehalten werden. Dies hat die Verwaltung sogar dazu ermutigt, die restlichen Türen wie vorher in Eiche-Natur herstellen zu lassen.
Die elektrischen Installationen zur Türöffnung haben sich als sehr vorteilhaft herausgestellt. Somit ist es möglich, dass von der Wohnung aus mittels Gegensprechanlage hörbar ist, wer an der Türe steht.
Zu hoffen ist, dass zu den Treppenhäusern Sorge getragen wird, damit die Freude über die neu gestrichenen Treppenhäuser noch lange anhält.

Hauswartung

An dieser Stelle möchte ich wieder einmal im Namen der WBG Wendelsee unseren Hauswarten recht herzlich danken.
Werde von ihnen doch sehr viele Arbeiten erledigt, die wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter meistens nicht mitbekommen.
Deswegen ist auch hier der genossenschaftliche Gedanke gross geschrieben, denn würden diese Arbeiten vom Fachpersonal ausgeführt, würden ganz andere Kosten entstehen, und auf einmal würde nicht mehr alles als selbstverständlich gelten.

Abstellplatz für Fahrräder Schadaustrasse

Je nach Haus, ist die Situation besser oder schlechter für Fahrräder Kinderwagen Anhänger oder sonstige Vehikel abzustellen.
Deswegen hat die Verwaltung entschieden, je nach Bedürfniss der jetzigen Nutzer den Abstellplatz zu vergrössern und anzupassen.
Dies wurde vorab beim Haus Schadaustrasse 9b und 9e ausgeführt.

Aus einem Vogel wird ein Vogelschwarm
Aus einem Kehrichtsack wird eine Mülldeponie
Aus einem frischsanierten Treppenhaus eine erweiterte Garderobe

Leider haben sich bei verschiedenen Mietern Selbstverständlichkeiten breit gemacht.

Unter Anderem das Füttern von Vögeln. War es am Anfang die schöne Meise, sind es heute ganze Vogelschwärme. Es stellte sich heraus, dass zum Teil ganze Haushaltabfälle an die Vögel verfüttert werden. Ich denke, dass dies nicht im Interesse des Vogelschutzes ist. Zudem werden Fassaden, Balkone und Umgebung verunreinigt.

Leider hat sich beim Treppenabgang zum Keller das Deponieren von Kehrichtsäcken eingeschlichen. Wenn dies in Zukunft jeder Mieter so handhabt, kommen wir nicht drumherum, den Container in diese Nische zu stellen. Bitte die Kehrichtsäcke direkt im Container entsorgen. OHNE ein zwischenlagern im Treppenhaus oder sonst wo.

Auch musste die Verwaltung feststellen, dass die neu gestrichenen Treppenhäuser als Depot für Schuhe, Pflanzen oder desgleichen überstellt werden. Auch hier kann ich nur sagen, wenn dies so weiter geführt wird haben wir bei einem Notfall ein grösseres Problem.

Rücktritt als Verwaltungsmitglied von Adrian Kohler

Seit über 13 Jahren ist Adrian im Vorstand der WBG Wendelsee tätig. Adrian hat den Vorstand immer mit Rat und Tat unterstützt. Leider kann er aus zeitlichen und beruflichen Gründen diese Arbeite nicht mehr ausführen. Er wird uns aber weiterhin als Hauswart unterstützen. Im Namen der Verwaltung, und sicher sämtlichen Genossenschafterinnen und Genossenschafter danke ich dir ganz herzlich für deine geleisteten Arbeiten. In diesem Sinne, wünsche ich dir alles Gute und danke dir für das weitere Rasen mähen an der Bürglenstrasse und an der Schadaustrasse.

Vorstandssitzungen

Im Berichtsjahr 2015 fanden 10 Vorstandssitzungen statt. Unter anderem standen folgende Themen und Traktanden im Vordergrund

- Fassadensanierung Schadaustrasse 9a 9b
- Meinungsverschiedenheiten zwischen Wohnbaugenossenschaftern
- Verschiedene Wohnungssanierungen
- Projekt Sanierung Bürglenstrasse
- Anpassung GVB Erdbebenversicherung

Mutationen

Ehemalige Mieterinnen/Mieter
Schadaustrasse 15b/1.Stock: Frau Andrea Meienberg kündigt die Wohnung per Ende Februar 2016.

Neue Mieterinnen/Mieter
Schadaustrasse 15b/ 1.Stock: Familie Nicole und Tamara Freiburghaus ziehen am 1. April 2016 ein.

Dank des Präsidenten

Zum Schluss bleibt mir noch, ihnen Allen im Namen der Verwaltung für den Einsatz zugunsten der Wohnbaugenossenschaft Wendelsee ganz herzlich zu danken. Euer Einsatz bietet vielen Menschen gute Wohnqualität zu erschwinglichen Preisen.

In diesem Sinne verbleibe ich mit den besten Grüssen.

Thun, im April 2016

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:

Heinrich Wagner