

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun



*Jahresbericht des Präsidenten
Geschäftsjahr 2016*

JAHRESBERICHT 2016 DES PRÄSIDENTEN

Allgemeines

2016 war wiederum ein sehr bewegendes Jahr: die verheerenden Terroranschläge in Brüssel und Nizza, der Amoklauf in München. Die entsetzlichen Erdbeben in Italien. Weiteranhaltende Flüchtlingswellen. Und nicht zu Letzt die Wahl von Donald Trump.

Bei solchen Nachrichten wird uns schnell bewusst, wie privilegiert wir hier leben. Oder doch nicht?

Die WBG Wendelsee hat ein schönes, aber auch ein schwieriges Geschäftsjahr hinter sich.

Fassadenisolierung an der Schadaustrasse

Zum Schönen gehört, dass wir die Fassadenisolierungen an der Schadaustrasse auch beim letzten Haus 15b abschliessen konnten.

Die Kosten konnten wiederum eingehalten werden, und belaufen sich wie bei den vorherigen Sanierungen auf ca. CHF 95'000.--. Zusammengefasst haben die sieben Häuser an der Schadaustrasse Kosten von rund CHF 630'000.-- verursacht. Erfreulich ist, dass wir die gesamte Finanzierung vom Budget Unterhalt bestreiten konnten.

Zudem erhalten wir vom Gebäudeprogramm des Kantons Bern eine Rückerstattung von insgesamt ca. CHF 49'000.- für alle Häuser.

Ich denke nach wie vor, dass es für die Zukunft der Häuser an der Schadaustrasse eine sinnvolle Investition war, sowohl energetisch wie auch für das Wohnklima. Denken wir zurück an die Bilder mit den schimmelbefallenen Wänden, so können wir jetzt mit ruhigem Gewissen sagen, falls es zu neuen Schimmelbildungen kommt, ist dies auf das Fehlverhalten der Mieter zurückzuführen.

Aus diesem Grund komme ich wie bereits in früheren Jahresberichten auf das Thema Lüften zurück. Warum richtiges Lüften bei Altwohnungen während der Heizperiode besonders wichtig ist?

- Um Heizkosten zu sparen, wurden die alten Fenster durch neue und isolierte Holzfenster ersetzt. Dadurch bleibt mehr Wärme in der Wohnung.
- Bei mangelhaftem Lüften kann sich Schwitzwasser beim Isolierglas der Fenster und an den Wänden bilden.
- Falsches oder fehlendes Lüften verursacht ein gesundheitsfeindliches Raumklima und beeinträchtigt die Lebensqualität in der Wohnung erheblich.
- Korrektes Lüften hingegen hilft mit, Energie zu sparen und die Umwelt zu schonen.

Das Rezept:

- Morgens während zirka 10 Minuten die Fenster weit öffnen, am besten mit Durchzug. Trockene Aussenluft kann hereinströmen und feuchte Luft gelangt ins Freie. Danach alle Fenster schliessen und die kalte Luft aufheizen. Nach 3 bis 4 Stunden ist die Luft wieder gesättigt.
- Danach während maximal 3 bis 4 Minuten erneut lüften. Kalte Aussenluft enthält nur geringe Feuchtigkeit und kann, wenn sie aufgeheizt wird, grosse Feuchtigkeitsmengen aufnehmen.
- **Also, je niedriger die Aussentemperatur, umso kürzer lüften!**

Wenn wir das Wohnverhalten dementsprechend anpassen, können wir an den neu sanierten Häusern noch lange Freude haben.

Schadaustrasse 15c: sämtliche Radiatoren im Haus ersetzt

Leider hatten wir durch unkorrektes Bedienen der Heizanlage einen riesigen Schaden beim Haus Schadaustrasse 15c.

Der gute Wille die Heizung mit Wasser zu füllen, führte zum Ersetzen sämtlicher Radiatoren. Leider haben verschiedene Sicherheitssysteme vollumfänglich versagt, und dies hatte zu einem Desaster geführt. Glück im Unglück hatten wir, dass die Radiatoren nur gebläht wurden und diese nicht geplatzt sind. Wäre dies geschehen, hätte dies zusätzlich einen riesigen Wasserschaden verursacht.

Die Folge aus diesem Vorfall ist: **die Mieterschaft lässt die Hände von der Heizung.**

- Die Verwaltung hat veranlasst einen Heizungswart zu suchen und diesen korrekt zu instruieren, damit ein solches Ereignis nicht mehr geschieht.
- In Zukunft gilt: Ist die Heizung defekt, muss diese neu eingestellt oder muss Wasser eingefüllt werden, ist Herr Rolf Herren beizuziehen.
- Kann Herr Herren nicht vorbei kommen, ist umgehend der Präsident zu orientieren; er wird dann die nötigen Schritte einleiten.

Dasselbe gilt auch für die Genossenschafter an der Bürglenstrasse. Sollte die Heizung nicht funktionieren oder es hat kein Warmwasser, ist dies Herrn Walter Lütte von der Bürglenstrasse zu melden. Ist er nicht da oder kann er nicht vorbei kommen, ist ebenfalls Meldung an den Präsidenten zu machen.

Sanierung Abwasserleitungen an der Schadaustrasse

Nach einer Kontrolle, veranlasst durch die Energie Thun, haben wir den Auftrag erhalten, unsere Abwasserleitungen an der Schadaustrasse bis Ende 2016 zu sanieren. Es stellte sich heraus, dass diese Sanierung sehr viel kosten wird.

Bei der ersten Besichtigung wurde klar, dass nebst der Sanierung der Leitungen auch noch sämtliche Abwasserschächte ersetzt werden müssen. Es wurden verschiedene Offerten eingeholt und Sanierungsvarianten geprüft. Die Verwaltung entschied sich für die Variante die bestehenden Leitungen inwendig zu sanieren und die Abwasserschächte zu ersetzen. Die Arbeiten wurden nach Vertrauen und regional vergeben.

Da die Zeit drängte, um bis Ende Jahr fertig zu sein, wurde rasch mit den Arbeiten begonnen. Während den Arbeiten stellte sich zudem heraus, dass die Leitungen bis hin zur Hauptabwasserleitung saniert werden müssen. Also bis zur Einmündung in die Schadaustrasse. Leider bekamen wir diese Aufforderung der Energie Thun erst während der Sanierung mit der einfachen Begründung, dass vergessen wurde, uns zu informieren. Wir erhielten wenigstens eine Sanierungsfrist von zwei Jahren. Trotzdem, die Verwaltung entschied die Anschlussleitungen sofort zu sanieren, weil die Bauarbeiten bereits im Gange waren. Eine Kostenbeteiligung seitens der Energie Thun blieb aus, da die Leitungen vollumfänglich auf unserem Grundstück sind.

Diese unvorhergesehene Komplettsanierung kostete uns somit über CHF 110'000.--.

Gartenunterhalt: neu wieder zu 100% in den Nebenkosten

Vor einigen Jahren hat die Verwaltung entschieden, sich mit 50% am Gartenunterhalt zu beteiligen. Bereits damals wurde von einer befristeten Lösung gesprochen.

Da in absehbarer Zukunft grosse finanzielle Investitionen anstehen, ist es nicht mehr möglich aus dem Budget Unterhalt auch den Gartenunterhalt mitzufinanzieren. Deshalb wird ab dem kommenden Jahr der Gartenunterhalt wieder zu 100% den Wohnungsmietern in den Nebenkosten belastet.

Kündigung upc cablecom-Verträge

Die Verwaltung hat bereits seit längerem Schwierigkeiten mit den Abrechnungen des Kabelanschlusses. Deshalb wurde entschieden, alle Kabelanschlüsse, die im Eigentum der WBG Wendelsee stehen, per 31.12.2017 zu kündigen.

- Denjenigen Genossenschaftlern, die ein Abonnement der upc cablecom haben, wird die Rechnung in Zukunft direkt von der upc cablecom zugestellt.
- Bei denjenigen Genossenschaftlern, welche TV und Telefon bei der Swisscom oder bei einem anderen Anbieter haben, bleibt alles beim Alten.

Neues Verwaltungsmitglied

Gemäss den Statuten der WBG Wendelsee müssen mindestens fünf Verwaltungsmitglieder gewählt sein. Auf der Suche nach einem Ersatzmitglied für Adrian Kohler schlägt die Verwaltung Herr Beat Frieden vor.

Herr Frieden ist Präsident der Genossenschaft Lanzgut. Zudem ist er im Vorstand der WBG Nünenen und vertritt dort die gleichen Ansichten wie wir mit unserer Genossenschaft. Eine Verwaltung in genossenschaftlichem Sinne und die Vermietung von bezahlbaren Wohnungen.

Die Verwaltung schlägt an der Generalversammlung Herr Frieden zur Wahl vor, um nach Statuten wieder vollzählig zu sein.

Hauswartung

Weiterhin bin ich der Überzeugung, dass die Arbeiten unserer Hauswarte ein grosser Gewinn für unsere Genossenschaft sind. Können doch einzelne Anliegen der Mieterschaft auf diese Weise direkt bei den Hauswarten deponiert werden. In der Regel werden die Anliegen an der nächsten Verwaltungssitzung besprochen und es wird gemeinsam nach Lösungen gesucht.

- Bürglenstrasse: Für kleinere Anliegen können Peter Schneider, Walter Lütte und Diogo Gomez kontaktiert werden.
- Schadaustrasse: hier sind Adrian Kohler und Rolf Herren die Ansprechpersonen.

Selbstverständlich können Anliegen auch weiterhin direkt beim Präsidenten deponiert werden. An dieser Stelle möchte ich unseren Hauswarten für ihre Arbeit ganz herzlich danken und ich freue mich weiterhin auf eine gute Zusammenarbeit.

Neue Webseite

Unsere Webseite aus dem Jahre 2008 ist in die Jahre gekommen. Es wurde uns empfohlen die Webseite den neusten Anforderungen anzupassen.

Die Webseite ist hauptsächlich für die Neuvermietung der Wohnungen sehr wichtig und sie wird rege angeklickt und besucht. Deshalb hat die Verwaltung entschieden, sie auf den neusten Stand zu bringen.

Auf der Webseite sind zudem nützliche Informationen seitens der Verwaltung für die Mieterschaft vorhanden oder sie können von den Genossenschaftern via Verwaltung aufgeschaltet werden.

Vorstandssitzungen

Im Berichtsjahr 2016 fanden 12 Vorstandssitzungen statt. Unter anderem standen folgende Themen und Traktanden im Vordergrund

- Fassadensanierung Schadaustrasse 15b
- Abwasserleitungen Schadaustrasse
- verschiedene Wohnungssanierungen
- Projekt Sanierung Bürglenstrasse
- Neuvermietung Ladenlokal
- Umbau Ladenlokal
- Erhöhung der Anteilscheine bei neuen Genossenschaftern
- Anpassen der Webseite

Neu: vom Laden zum Bistro

Leider konnte der Geschenkladen an der Bürglenstrasse nicht mehr weiterbetrieben werden. Es fehlte an freiwilligen Mitarbeitern, wie auch an den Umsatzzahlen. Aus diesen Gründen kündigten die Ladenbetreiber das Lokal per Ende Januar 2017.

Glücklicherweise gab es genügend Interessenten, die das Lokal mieten wollten. Unter anderem waren Anfragen vom Coiffeur über den Velohändler bis hin zum Bestattungsinstitut eingegangen. Auch gab es Interessenten die ein Café oder ein Bistro verwirklichen wollten.

Bei der Verwaltung kam die Idee von einem Bistro sehr gut an. Zudem hatte Frau Ursula Schmid schon länger auf eine solche Gelegenheit gewartet, um ein Bistro zu eröffnen. Die Verwaltung stimmte zu, den Laden zu einem Bistro umzubauen und an Frau Schmid zu vermieten. Voraussetzung war, dass sämtliche gesetzlichen Anforderungen wie auch die Kosten im Rahmen einer anderen Umnutzung eingehalten werden.

Wenn die Umbauarbeiten planmässig durchgeführt werden, erfolgt die Eröffnung voraussichtlich im August 2017. Es wäre natürlich schön, wenn wir Genossenschaftern in Zukunft unser WBG Wendelsee Bistro unterstützen würden, um ihm eine langfristige Zukunft zu sichern.

Sanierung Bürglenstrasse: Küchen und Bäder

Dank einer zurzeit freistehenden 2-Zimmerwohnung können ungehindert Sondierungen der elektrischen und sanitären Installationen durchgeführt werden. Sobald diese Ergebnisse bekannt sind, können die Kosten zusammengestellt werden.

Geplant ist, die 2-Zimmerwohnung als Musterwohnung umzubauen und den Genossenschaftern an der Bürglenstrasse zur Ansicht freizugeben.

Zurzeit werden die verschiedenen Varianten und Möglichkeiten der neuen Küchen- und Bäderrisierungsung geprüft. Beispielsweise: Ist eine Badewanne noch zeitgemäss? Oder reicht eine grosse Dusche? Ist ein Geschirrspüler kostenrelevant? Welche Materialien für Boden- und Wandbeläge kommen in Frage? Wo kommt der Sicherungskasten hin?

Neben den Sanierungskosten ist auch die Bewohnbarkeit während der Sanierung zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wurden vorgängig Proben von allenfalls asbesthaltigem Material entnommen. Glücklicherweise kamen bis jetzt keine solchen Spuren zum Vorschein. Somit können zusätzlich aufwendige Sanierungskosten eingespart werden.

Gibt es zur Sanierung allgemeine Fragen, können diese gerne an der Generalversammlung vom 2. Juni 2017 gestellt werden.

Mutationen

Ehemalige Mieterinnen/Mieter

Bürglenstrasse 14/2. Stock: Herr Frutiger kündigt die Wohnung per Ende Dezember 2016.

Bürglenstrasse Ladenlokal: Kündigung per Ende Januar 2017.

Neue Mieterinnen/Mieter

Bürglenstrasse 14/Parterre: Herr Lukas Hubacher und Frau Sabrina Waber ziehen am 1. August 2016 ein.

Bürglenstrasse Ladenlokal: Vermietung neu als Bistro ab 1. August 2017 an Frau Ursula Schmid.

Dank des Präsidenten

Erneut ist es mir ein ehrliches Bedürfnis, mich von ganzem Herzen bei all denjenigen zu bedanken, welche mich mit ihrer Arbeit, ihrem Einsatz und ihrem Engagement für unsere Genossenschaft während des ganzen Jahres immer wieder in sehr wertvoller Art und Weise unterstützen. Ein spezieller Dank gilt auch meinen Vorstandskolleginnen und -kollegen für ihre tatkräftige Unterstützung sowie ihre Zusammenarbeit.

In diesem Sinne verbleibe ich mit den besten Grüßen.

Thun, im April 2017

Wohnbaugenossenschaft Wendelsee Thun

Der Präsident:



Heinrich Wagner