

## **Jahresbericht 2016**

### **Genossenschaftsgedanke**

Oft wird vom Genossenschaftsgedanken gesprochen. Was ist damit aber überhaupt gemeint?

Wohnbaugenossenschaften unterscheiden sich grundsätzlich von renditeorientierten Vermietern. Für sie sind die Grundwerte wie Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Solidarität, Loyalität und Gleichheit wichtig. Die gesellschaftlichen Veränderungen in den letzten Jahren haben dazu geführt, dass immer mehr Personen in erster Linie ihre eigenen Vorteile sichern wollen. Das tritt oft zu Tage, wenn diese Leute Anstand, Respekt und Eigenverantwortung vermissen lassen und eine übermässige Portion Ich-Bezogenheit an den Tag legen. Individualisierung um jeden Preis, das ist das Gegenteil von Gemeinschaftssinn.

Der gegenseitige faire Umgang ist eine Grundhaltung. Die Genossenschaft ist gefordert, den vielfältigen marktwirtschaftlichen Anforderungen zu genügen, ohne dabei die Grundwerte zu vernachlässigen. Die Verwaltung leistet ihren Teil durch eine vorausschauende Planung, durch den verantwortungsvollen Umgang mit dem Genossenschaftsvermögen (Finanzen, Wohnungen) und der sorgfältigen Auswahl der Mietinteressenten und den Partnern. Aber auch jedes einzelne Genossenschaftsmitglied bei der Zelg trägt Verantwortung für den Erfolg, sei es durch den rücksichtsvollen Umgang mit den Nachbarn, der Umgebung, der Umwelt und der Wohnung. Ebenfalls trägt ein Engagement bei den Siedlungsaktivitäten oder als stimmberechtigtes Mitglied an der Generalversammlung zu einem guten Gelingen bei.

Niemand ist perfekt – auch wir nicht. Unsere Gründerväter haben vor 70 Jahren in einer heute noch beeindruckenden Art und Weise die Zelg gegründet und Leben eingehaucht. Als Genossenschaftsmitglied und Mieter profitieren wir noch heute vom Engagement der Gründer. Nun ist es an uns, das Werk weiter zu pflegen und in die Zukunft zu führen. Es ist ein Privileg, bei der Zelg zu wohnen, das müssen wir uns immer wieder bewusst sein.

### **Das Geschäftsjahr 2016**

Das Geschäftsjahr 2016 ist erfreulich verlaufen. Die Verwaltung traf sich im vergangenen Geschäftsjahr zu 11 Abendsitzungen. Die Verwaltung befasste sich mit den täglichen Aufgaben, welche die Verwaltung einer Genossenschaft mit sich bringen. Aufgenommen haben wir im 2016 die Vorbereitungsarbeiten für die Bädersanierung der 1. und 2. Etappe, welche im Frühjahr 2018 starten wird.

### **Verwaltung**

In der Verwaltung müssen wir leider die Demission der Vizepräsidentin Elvira Brechbühl entgegennehmen. Sie haben die Gelegenheit, das Elternhaus in Hilterfingen übernehmen zu können. Es ist selbstverständlich, dass wir für diesen Entscheid Verständnis haben, aber wir lassen Elvira nur sehr ungern ziehen.

Elvira war neun Jahre in der Verwaltung engagiert, davon durfte ich drei Jahre lang profitieren. Elvira hat sehr viel Herzblut in die BWG Zelg investiert und massgeblich

dazu beigetragen, dass der Genossenschaftsgedanke gelebt wird. Dafür danken wir Elvira von ganzem Herzen und wünschen ihr und der Familie für die Zukunft alles Gute.

## **Schlüsseldienste**

Haben Sie sich versehentlich aus Ihrer Wohnung ausgesperrt? Ging der Schlüssel verloren? In einer solchen Situation ist der Ausgesperrte auf schnelle Hilfe angewiesen. Das wissen auch einige unseriöse Schlüsseldienste. Immer wieder liest man von unverschämten Türöffnern, die die Not der Betroffenen mit massiv überhöhten Rechnungen oder unnötigen Arbeiten ausnutzen.

Das lässt sich vermeiden. Und zwar mit folgenden Tipps:

### Vorsorge ist alles

- Haben Sie einen Nachbarn Ihres Vertrauens? Deponieren Sie bei ihm einen Ersatzschlüssel.
- Sie können sich auch schon jetzt auf den Ernstfall vorbereiten: Notieren Sie sich die Nummer eines seriösen Anbieters.

### Im Ernstfall

- Haben Sie sich tagsüber ausgesperrt, rufen Sie zuerst Ihre Hausverwaltung an.
- Einige Polizeiposten haben eine Liste mit seriösen Anbietern. Fragen Sie kurz nach.
- Wenn Sie einen Schlüsseldienst brauchen, beachten Sie: Der erste im Telefonbuch ist nicht automatisch auch der beste. Viele Schlüsseldienste ergattern sich einen Platz ganz oben auf der Liste mit Firmennamen wie AAA. Schauen Sie genau hin.
- Seriöse Schlüsseldienste geben eine normale Telefonnummer an. Kostenpflichtige 0900er-Nummern können für Sie schnell ins Geld gehen.
- Suchen Sie einen Anbieter in Ihrer Region (mit einer echten Geschäftsadresse), damit keine hohen Anfahrtskosten anfallen.
- Grundsätzlich: Handeln Sie schnell. Denn je später der Schlüsseldienst ausrücken muss, umso teurer wird es (z. B. Pikettzuschläge).
- Haben Sie einen Dienst gewählt, schildern Sie Ihr Problem am Telefon bereits ganz genau und verlangen Sie eine erste Kostenschätzung.
- Vereinbaren Sie im Voraus einen Fixpreis inkl. aller Kosten, damit Sie im Nachhinein keine bösen Überraschungen erleben.

### Vor der Haustür

- Ein seriöser Schlüsseldienst fragt Sie zuerst nach dem Ausweis, bevor er sich an die Arbeit macht.
- Ein seriöser Schlüsseldienst sucht immer den kostengünstigsten Weg in die Wohnung. Ab und zu steht ja ein Kippfenster offen...
- Bestehen Sie auf eine detaillierte Rechnung: Arbeitszeit und Stundenansatz, Material, Fahrtkosten, allenfalls Nachtzuschläge.
- Lassen Sie sich nicht auf eine Barzahlung ein, ausser, sie haben diese schon vorgängig am Telefon abgemacht. Falls der Servicetechniker sie nötigt, rufen Sie die Polizei.

- Achten Sie darauf, dass der Monteur die Tür nicht gewaltvoll aufbricht, wenn das nicht unbedingt nötig ist. Das verursacht nur zusätzliche Kosten, welche Sie tragen müssen.

#### Welche Kosten sind üblich

- Wegpauschale: Bei kurzem Anfahrtsweg sind um die 50 Franken akzeptabel.
- Stundenansatz: Je nach Landesgegend um die CHF 100.00.
- Nacht- und Feiertagspauschale (unterschiedlich, 50% Zuschlag auf den Stundenansatz sind gängig).

#### Und danach?

- Informieren Sie Ihre Hausverwaltung über den Vorfall. Diese wird dann die nötigen Zylinder ersetzen lassen, damit es Niemandem möglich ist, mit einem alten Schlüssel in das Haus oder sogar in ihre Wohnung zu gelangen. Die Kosten für den Ersatz der Zylinder gehen zu Lasten des Mieters. Eventuell, je nach Deckung, beteiligt sich die Haftpflichtversicherung daran.

### **Nie mit Kippfenster lüften**

Regelmässiges Lüften ist für ein angenehmes Raumklima unerlässlich. Ein Vierpersonen-Haushalt produziert pro Tag durchschnittlich zwölf Liter Wasser in Form von Wasserdampf. Diese Feuchtigkeit muss abgeführt werden, sonst werden Wände und Decken von Schimmel befallen. Auch unangenehme Gerüche möchte man nicht in Innenräumen haben.

Die wirksamste Art zu lüften ist das sogenannte Stosslüften. Dabei werden die Fenster aller Räume weit geöffnet - am besten mit Durchzug quer durch die Wohnung. Drei bis fünf Minuten reichen in der Regel, um die feuchte Innenluft durch frische, trockene Aussenluft zu ersetzen. Wiederholen Sie dies drei- bis viermal täglich, jedoch mindestens zweimal, wenn Sie tagsüber ausser Haus sind. Stosslüften können Sie auch bei Regen oder Nebel und im Winter. Entscheidend ist, dass die verbrauchte, mit Feuchtigkeit gesättigte Luft nach aussen geleitet wird.



Im Handel gibt es Thermometer (Messung der Wärme) und Hygrometer (Messung der Luftfeuchtigkeit) schon für wenig Geld. Entscheiden Sie sich für ein digitales Gerät (wie beispielsweise Abbildung, Firma Krüger in Münsingen, ca. CHF 30.00). Das digitale Gerät muss nicht geeicht werden. Bei einer Raumtemperatur zwischen 20 und 22 Grad beträgt die ideale Luftfeuchtigkeit 40% bis 60%. Wenn dieser Wert überschritten wird, muss die feuchte Luft abgeführt werden (Stoss- oder Querlüften während 3 bis 5 Minuten).

Offene Kippfenster haben dagegen praktisch keinen Lüftungseffekt, dafür kühlen die Wände aus, was die Schimmelbildung zusätzlich fördert - auch an der Aussenfassade, wo die entweichende warmfeuchte Luft auf der kalten Oberfläche kondensiert. Dadurch bleibt das Mauerwerk feucht und kann nicht mehr austrocknen. Nicht zu unterschätzen ist auch der permanente Wärmeverlust: Durch ein offenes Kippfenster gehen im Winter bis zu 200 Liter Heizöl verloren. Das schlägt sich in der Heiz- und Nebenkostenabrechnung nieder.

Aus all diesen Gründen haben viele Bauherren entschieden, bei einem Fensterersatz keine Kippfenster mehr einzubauen. (Quelle Fambau)

### **Vom Vor- zum Nachmieter**

Eine Frage, die sich bei Mieterwechseln öfters stellt: Was ist bei der Abnahme von Mobiliar und Gegenständen des Vormieters durch den Nachmieter zu beachten?

Grundsätzlich ist ein Nachmieter nicht verpflichtet, vom Vermieter Einrichtungsgegenstände oder Einbauten zu übernehmen. Beide Parteien können jedoch - am besten schriftlich – eine Vereinbarung zur Übernahme treffen. Dabei sollten alle betreffenden Objekte genau bezeichnet werden.

Es kann sich z.B. um Einbauschränke und Regale, um Rollos, Vorhänge und Lampen, um Handtuchstangen und Badezimmerspiegel, Boden- und Wandbeläge oder auch um Geräte wie Geschirrspüler, Waschmaschine usw. handeln, die aus dem Eigentum des Vormieters an den Nachmieter übergehen sollen.

Mit einer schriftlichen Vereinbarung lassen sich mögliche Missverständnisse bei der Abnahme bzw. Übergabe der Wohnung vermeiden. Bei der Wohnungsübergabe erstellt die Zelg ein Protokoll, auf dem auch die Gegenstände, die der Vermieter an den Nachmieter zur Weiternutzung abtritt, festgehalten werden. Dieses Protokoll wird vom Vermieter, vom Nachmieter und von der Zelg unterzeichnet.

Als Konsequenz daraus verpflichtet sich der Nachmieter gegenüber der Zelg, die übernommenen Gegenstände oder Einbauten bei seinem späteren Auszug zu entfernen bzw. den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Aus Vereinbarungen mit dem Vermieter kann ein Nachmieter keine Rechte gegenüber der Zelg herleiten.

Es lohnt sich deshalb, den Zustand der Gegenstände des Vormieters, vor allem die versteckten Sachen wie den Untergrund von Tapeten und Teppichen sorgfältig zu prüfen. Denn der Nachmieter übernimmt auch für Sachen eine Haftung, die er nicht sieht. (Quelle Fambau)

### **Finanzielle Situation der Zelg**

Die finanzielle Situation bei der Zelg ist so, dass wir nach der Bädersanierung ein paar Jahre haben werden, wo keine grossen Investitionen mehr anstehen werden. Das ist nicht nur gut so, das ist unbedingt nötig, damit wir Schulden tilgen können.

### **Wohnungswechsel**

Weggezogene Mieter/-innen:

Familie Alampi	Ahornweg 5
Frau Zbinden	Ahornweg 4
Frau Dähler-Scheidegger	Ahornweg 10
Fam. Rüegetegger Monika + Ulrich	Ulmenweg 5

Zugezogene Mieter/-innen:

Frau Künzi  
Herr Fuhrer  
Familie Tanner  
Familie Reinhard

Ahornweg 3  
Ahornweg 4  
Ulmenweg 5  
Heinrich-Matter-Strasse 15

Die Verwaltung heisst die neuen Mieterinnen und Mieter herzlich willkommen und hofft, dass sie sich bei uns wohl fühlen.

### **Geburten**

- 3. November 2016 Tim Matteo            in die Familie: Kunz, Ahornweg 9

Wir gratulieren den stolzen Eltern und ihren Familien ganz herzlich zum Nachwuchs.

### **Todesfälle**

- Vreni Jörg-Keller, August 2016  
- Vera Oesch-Feller, Oktober 2016

Wir bitten, den Verstorbenen ein ehrendes Andenken zu wahren. Wir stehen dazu auf und halten eine Gedenkminute ab.

### **Hauskehr**

Unser Dauerthema! Es kommt leider immer wieder zu Unstimmigkeiten in den Hauseingängen weil einige Genossenschaftler/-innen ihn nur teilweise oder überhaupt nicht erledigen. Falls jemand diese Pflicht nicht mehr erfüllen kann, gleich aus welchen Gründen auch immer, ist es Sache der Genossenschaftlerin oder des Genossenschafters, eine Person zu organisieren, welche das für sie übernimmt. Die Verantwortung für die Erledigung der Pflicht hingegen kann nicht übertragen werden.

Da es meistens die gleichen Personen sind, welche diese Pflicht oft auch über längere Zeit nicht erledigen, hat sich die Verwaltung entschlossen, härter gegen solche Mitglieder vorzugehen und, wenn alles Zureden nichts nützt, auch mal an eine Kündigung zu denken.

### **Ordnung in den Allgemeinräumen**

Auch hier gibt es nach wie vor Handlungsbedarf. Bitte helft mit, Spielsachen sowie jegliche Geräte, Fahrzeuge etc. am Abend in den Keller zu versorgen damit die allgemeine Ordnung und Sauberkeit besser wird, vielen Dank.

Wir bitten Sie auch zu beachten, jeweils Zeitungen sowie Karton nicht schon Tage vor dem Abholtag nach draussen zu stellen, sondern frühestens am Vorabend des Abholtages.

## **Lärm oder die Rücksichtnahme auf die Mitbewohner**

Dieses Jahr war die Verwaltung auch wieder mit Klagen konfrontiert worden. Immer ging es dabei um Lärm unter Nachbarn. Bitte daran denken, es braucht in unseren ringhörigen Wohnhäusern mehr Rücksichtnahme als in einem neueren Haus. Die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sind dankbar, wenn Rücksicht genommen wird.

## **Tradition / Anlässe**

### **Zelgfest**

Am Samstag, 13. August 2016, fand das Zelgfest statt. Wegen der unsicheren Wetterlage in den letzten Jahren haben wir ein Zelt gemietet. Es nahmen 60 Erwachsene und 32 Kinder teil. Eine gelungene Abwechslung gab es mit einigen Spielen. Die Verwaltung hat beschlossen, alle Getränke sowie das Essen gratis abzugeben. Die Tische und Bänke wurden wieder vom Musikverein Fahrni gratis zur Verfügung gestellt. Vielen Dank für das Mithelfen, Bringen von Salaten und Backwaren sowie das Auf- und Abbauen vom Zelgfest.

### **Samichlaus**

Am 6. Dezember 2016 kam der Samichlaus und der Schmutzli auf das Rondeli. 32 Kinder erhielten ein Säckli. Der Samichlaus bedankt sich herzlich für die vielen Zeichnungen und Geschenke. Wir genossen weihnachtliche Stimmung unter dem Weihnachtsbaum! Die schönen Versli von den Kindern, das Feuer sowie die feinen Guetzli und Glühwein gaben dem Abend ein feierliches Ambiente! Herzlichen Dank an Vreni Zahnd für Ihr schönes Gedicht.

Über die positiven Rückmeldungen dieser Veranstaltungen freute sich die Verwaltung sehr! Das gibt uns die Bestätigung und Motivation, diese Veranstaltungen weiter durchzuführen!

### **Pflichtstunden**

Wie immer wurden im Frühjahr 2016 die Pflichtstunden absolviert. Die ausgeführten Arbeiten waren: Garten zum Rasen ansähen vorbereitet, 15m<sup>3</sup> Humus verteilt, alte Gartenplatten entsorgt, Bäume gefällt, gehackt, Rasen vertikutiert und anderes mehr. Dieses Jahr hatten wir so grosse Gartenflächen zu bearbeiten, dass es am zweiten und dritten Samstag auch noch zu hacken und rechen gab. Zudem wurden, wie alle zwei Jahre, die Wasserfilter ersetzt. Beim Ahornweg 9/11 wurden die Löcher für das neue Sonnensegel ausgehoben. Da das Sonnensegel nicht nach Termin geliefert wurde, haben zwei Genossenschafter Ende Mai die Pflichtstunden dort geleistet und das Projekt beendet. Zum Pfosten einbetonieren wurden ca. 60 Säcke Trockenbeton verarbeitet.

Am ersten Samstag waren vierzehn, am zweiten Samstag fünfzehn und am dritten Samstag acht Genossenschafter im Einsatz.

## **Dank**

Ich bedanke mich bei den zahlreichen Helferinnen und Helfern in unserer Genossenschaft sowie bei meinen Verwaltungskolleginnen und -kollegen für ihren grossen nebenamtlichen Einsatz und für das gute Einvernehmen herzlich.

Bedanken möchte ich mich auch bei Beat Spycher von der Verwaltung Geiser Immobilien und Treuhand AG für seine Arbeit und für sein grosses Engagement.

Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, danke ich für die Treue und Solidarität zur Bau- und Wohngenossenschaft Zelg!

Heinz Berger, Präsident

Ein paar persönliche Worte unserer abtretenden Vize-Präsidentin Elvira Brechbühl

Sehr geehrte Genossenschafterinnen, sehr geehrte Genossenschafter

An dieser Stelle möchte ich mich bei euch allen für das entgegen gebrachte Vertrauen bedanken.

Ich durfte ganz viel Schönes hier in der BWG Zelg erleben. Wir fühlten uns in unserer Parterre-Wohnung mit dem Garten sehr wohl. Diese schöne Zeit hier wird uns sicher noch sehr lange in guter Erinnerung bleiben.

Ein besonderes Highlight war für mich die Küchensanierung. Was es alles zu diskutieren/entscheiden gab und danach so schöne Küchen entstanden. Die zahlreichen Veranstaltungen gefielen mir besonders, gab es doch laufend interessante Kontakte und Gespräche.

Ein herzliches Dankeschön gilt auch der Verwaltung für die stets gute Zusammenarbeit. In meinem Amt durfte ich viele Erfahrungen sammeln und Herausforderungen annehmen.

Ich wünsche euch von ganzem Herzen alles Gute für die Zukunft und weiterhin viel Freude hier in der schönen BWG Zelg!

Liebe Grüsse  
Elvira Brechbühl