

# **BAU- UND WOHNGENOSSENSCHAFT ZELG, STEFFISBURG**

## **JAHRESBERICHT DES PRÄSIDENTEN PER 31. DEZEMBER 2014**

### **Gedanken des Präsidenten**

#### **Das Wohnverhalten im Wandel**

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Am 8. März 2014 durfte ich das Präsidentenamt bei der Zelg antreten.

Es ging gleich von „0 auf 100“. Entscheide für das Durchführen einer umfassenden Küchensanierung standen an. Ein durch das Architekturbüro rychener immobilien + bau gmbh erarbeitetes Konzept wurde in der Verwaltung intensiv diskutiert. Zwei Varianten standen schlussendlich zur Wahl. Die eine Variante, welche zugegebenermassen am meisten gebracht hätte, schied wegen der hohen Kosten und der damit verbundenen Mietzinserhöhung aus. Mit der anderen Variante traten wir am 27. März 2014 vor die Genossenschafterinnen und Genossenschafter und informierten über das Vorhaben. Die positiven Rückmeldungen ermutigten uns, das Projekt in dieser Form am 30. April 2014 an einer ausserordentlichen Generalversammlung zur Abstimmung vorzulegen. Obwohl die Kompetenz für dieses Vorhaben bei der Verwaltung lag und die Abstimmung im Sinne der Statuten lediglich konsultativen Charakter aufwies, wäre es für die Verwaltung nicht in Frage gekommen, die Sanierung ohne Zustimmung der Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu machen.

In der Verwaltung indes wurde von Beginn an der Kreis in der Diskussion erheblich ausgeweitet. Stimmt die eingeschlagene Strategie? Ist eine Sanierung sinnvoll? Wie weit sollte eine Sanierung gehen? Sanft oder tiefgreifend? Wohnraumerweiterung ja/nein? Was kostet das alles? Sind die Genossenschafterinnen und Genossenschafter bereit, eine Mietzinserhöhung zu akzeptieren? Erhalten wir die nötigen Hypotheken? Usw. usw. usw.

Als die Gründer unserer Bau- + Wohngenossenschaft zwischen 1948 und 1968 die 68 Wohnungen erstellten, wollten sie damit die damals herrschende Wohnungsnot lindern. Sie bauten preisgünstige Unterkünfte für Arbeiter-Familien mit Kindern, welche alle etwa ähnliche Wohnbedürfnisse hatten. In den kleinen Kinderzimmern standen zwei Betten und ein Schrank, die Schulaufgaben machten die Kinder am Esstisch unter der Aufsicht der Mutter. Im Wohnzimmer war in den wenigsten Fällen ein Fernseher vorhanden. Die erstellten 3-Zimmer-Wohnungen mit den kleinen Zimmern erfüllten diese Bedürfnisse vollumfänglich. Überlegungen, welchen Anforderungen diese Wohnungen in 50 Jahren genügen müssen, wurden begrifflicherweise nicht gemacht.

Die Bedürfnisse an das Wohnen sind nicht mehr vergleichbar mit denjenigen vor 60 Jahren. In einem Kinderzimmer schläft im Normalfall nur noch ein Kind, und ein grosses Pult für die Aufgaben muss Platz haben. Hinzu kommen in vielen Fällen eine Stereoanlage, ein Computer und ein Fernsehgerät. Die meisten Familien wünschen sich heute zudem ein zusätzliches Zimmer als Büro oder Bügelzimmer. Ausserdem hat der Bedarf an Wohnfläche in diesen 60 Jahren stark zugenommen. Ein weiterer Faktor, den es zu berücksichtigen gilt, ist die Tatsache, dass es heute viele verschiedene Formen des Zusammenlebens gibt. Die klassische Mehrkinderfamilie ist in der Minderzahl. Aus diesen Gründen muss heute ein ganz anderer Wohnungsmix erstellt werden.

Die typische Familienstruktur aus der Vergangenheit verliert immer mehr an Bedeutung. An deren Stelle treten viele verschiedene Formen von Patchworkfamilien, welche sich zum Teil auch schnell verändern können. Hier sind möglichst flexible Wohnformen gefragt, welche es erlauben, Wohnungen verschiedenster Grössen anzubieten.

Die jetzige Küchensanierung dürfte für die erste und zweite Etappe die letzte Sanierung gewesen sein, abgesehen von den Bädern, welche wohl auch noch eine Frischzellenkur erfahren müssen. Danach gilt die Strategie, die Wohnhäuser zu pflegen, damit sie ihrem Zweck entsprechend den Bewohnerinnen und Bewohnern für die nächsten ca. 25 Jahren ein Daheim bieten. Dann wird es wohl an der Zeit sein, die in Ehren ergrauten Wohnhäuser zu ersetzen.

Das dauert ja noch so lange, könnte man meinen. Aus Sicht der Menschen mag das so sein. Trotzdem muss die Verwaltung die Weichen heute stellen, um dann in 25 Jahren für die Erneuerungsphase gewappnet zu sein. Eigentlich geht es nur um ein Hauptthema. Bis zu einem Ersatzneubau gilt es, die bestehenden Schulden abzubauen und Geld auf die Seite zu legen. Je mehr Reserven die Zelg in 25 Jahren anlegen kann, desto günstiger können die Mietzinse der neu gebauten Wohnungen vom ersten Moment an kalkuliert werden.

Jede Generation muss ihre Wohnkosten tragen und darüber hinaus einen Anteil an die Zukunft beisteuern. Dazu sind wir gegenüber den kommenden Generationen verpflichtet. Je früher wir damit beginnen, desto moderater kann dieser Anteil sein. Zum guten Gelingen trägt natürlich auch die geniale Gesellschaftsform „gemeinnützige Genossenschaft“ bei. Alles erwirtschaftete Geld, jeder einzelne Franken, der übrigbleibt, verbleibt in der Genossenschaft. Entweder wird er verwendet für die Erhaltung der Häuser oder er wird auf die Seite gelegt für spätere Investitionen. Es werden keine Boni ausbezahlt und der Gewinn wird nicht abgeschöpft. Es gibt Branchen, die von den Genossenschaften einiges lernen könnten.....

Für die gute Zusammenarbeit mit den Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung bedanke ich mich recht herzlich. Ebenso schliesse ich unsere nebenamtliche Helfer und alle Personen, die uns im vergangenen Jahr mit ihrer Unterstützung geholfen haben, in meinen Dank ein.

Ihr Präsident  
Heinz Berger

*Beliebtheit sollte kein Massstab für die Wahl von Politikern sein. Wenn es auf die Popularität ankäme, sässen Pingu und Globi längst im Nationalrat.*

(Orson Wells, abgeändert auf Schweizer-Verhältnisse).

## **Das Geschäftsjahr 2014**

Das Geschäftsjahr 2014 ist erfreulich verlaufen. Die Verwaltung traf sich im vergangenen Geschäftsjahr zu 14 Abendsitzungen. Nebst den ordentlichen Sachgeschäften befasste sich die Verwaltung mit dem Schwerpunktthema „Küchensanierung“.

### **1. Verwaltung**

In der Verwaltung sind keine personellen Veränderungen zu verzeichnen. Zu erwähnen ist, dass wir verstärkt auf Weiterbildung setzen. So hat Elvira Brechbühl den Lehrgang „Management von gemeinnützigen Wohnbauträgern“ besucht. Dieser Lehrgang wurde durch den Dachverband der Wohnbaugenossenschaften durchgeführt und fand in Olten statt. Er beinhaltete sieben Module und insgesamt rund 30 Stunden Schulbankdrücken und unzählige Stunden Selbststudium. Er qualifiziert die Teilnehmerinnen und Teilnehmer für die Übernahme von Führungsverantwortung in gemeinnützigen Wohnbauträgern, fördert die Professionalität und hilft Ehrenamtlichen, auf verantwortungsvolle Art und Weise die Tätigkeit in einem Vorstand wahrzunehmen. Auch andere Verwaltungsmitglieder besuchten Kurse und werden weitere geeignete Weiterbildungsangebote besuchen.

### **2. Sanierungen / Unterhalt**

#### **Heizungssanierung**

Die alte Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt. Diese wurde am 20. Oktober 2014 offiziell in Betrieb genommen. Nun werden wir nächsten Frühling noch die Fernleitungen ersetzen. Danach haben wir für ein paar Jahre Ruhe.

Wie schon im letzten Jahresbericht erwähnt, führt diese grosse Investition (ca. CHF 360'000.00) zu einer kleinen Mietzinserhöhung. Voraussichtlich warten wir ab und machen die Mietzinserhöhung der Heizung gleich zusammen mit derjenigen der Küchensanierung. Wir haben für die 3-Zimmerwohnungen eine Erhöhung von CHF 18.00 pro Monat und für die 4-Zimmerwohnungen eine Erhöhung von CHF 24.00 berechnet. Weil die neue Heizanlage durch die neue und fortschrittliche Technik weniger Brennstoff benötigt, werden die Heizkosten abnehmen, so dass die Erhöhungen unter dem Strich etwa CHF 9.00 (3-Zimmerwohnungen) bzw. 12.00 (4-Zimmerwohnungen) betragen. Das ist aber ganz abhängig von den Gaspreisen, von den Temperaturen und von der Länge des Winters und kann nicht genau berechnet und garantiert werden.

#### **Küchensanierung**

Am 27. März 2014 informierten wir vor einer grossen Anzahl Mitglieder und Mitgliederinnen detailliert über die Küchensanierung. Die vielfältigen Voten der Anwesenden wurden aufgenommen. Knapp einen Monat später, an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 30. April 2014, wurde das Projekt und die inzwischen vorgenommenen Änderungen nochmals vorgestellt. Nach einer angeregten Diskussion wurde abgestimmt. Mit einer überwältigenden Mehrheit wurde das Projekt angenommen. Gleichzeitig wurden von jeder Etappe zwei bis vier Personen gewählt, welche einen Ausschuss bildete und die weitere Bearbeitung des Projekts begleitete. Im Juli 2014 traf sich der Ausschuss erstmals bei Architekt Rychener, um die Details zu besprechen.

Danach ging's Schlag auf Schlag. Am 19. November 2014 wurde vor wiederum erfreulich vielen Mitgliederinnen und Mitglieder das weiter verfeinerte Projekt ein letztes Mal präsentiert. Schon am 26. November 2014 traf sich der Ausschuss, um die Farbe, Oberflächen, Griffe und Armaturen zu bestimmen. Am 22. Dezember 2014 wurden die Bauprogramme verteilt. Ab 2. März 2015 geht es los. Wir freuen uns!

## Übrige Unterhaltsarbeiten

Im vergangenen Geschäftsjahr mussten wiederum viele kleine Reparaturarbeiten in Auftrag gegeben werden. Je nach Wohnungszustand müssen bei Mieterwechseln Wohnungen z.T. umfassend renoviert werden. Damit stellen wir sicher, dass wir für die Wohnungen auch künftig geeignete Mieter finden. Die Ausgaben für Unterhalts- und Reparaturarbeiten im Geschäftsjahr 2014 betragen rund CHF 100'000.00.

## **3. Finanzielle Situation der Bau- und Wohngossenschaft**

Im letzten Jahresbericht haben wir ausführlich darüber informiert. Wir alle wissen, dass zukünftige Investitionen durch namhafte Mietzinserhöhungen finanziert werden müssen. Weil in der Vergangenheit die Mieten (zu) günstig waren, fehlt nun der Speck auf den Rippen, um Sanierungen mitzufinanzieren. Daran hat sich (leider) nichts geändert.

## **4. Mietzinse**

Die Zinssituation am Hypothekarmarkt wird sich vermutlich nochmals nach unten bewegen. Wir erwarten, dass sich der hypothekarische Referenzzinssatz (Leitzinssatz) bei Mietverhältnissen bei 1,75% einpendelt.

Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes gilt seit dem 10. September 2008 für die ganze Schweiz ein einheitlicher Referenzzinssatz. Dieser stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Er wird vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) berechnet und vier Mal pro Jahr veröffentlicht.

Dass Problem beim Referenzzinssatz ist, dass dieser bei der Festsetzung der Mieten bzw. Mietzinserhöhungen herangezogen wird, aber keinen direkten Zusammenhang mit der Finanzierung der Hypotheken hat, welche die Genossenschaft mit der Hausbank eingegangen ist. Die Genossenschaft hat verschiedene Hypotheken mit verschiedenen Zinssätzen abgeschlossen, welche auf eine Veränderung des Leitzinssatzes gar nicht reagieren.

Die Zelg hat die Mieten per 1. Mai 2013 bis auf 2,25% angepasst. In einem Schreiben im Oktober 2013 wurde informiert, warum sie die Senkung auf 2,00% nicht umsetzt. Das Wichtigste für die Zelg ist, dass wir jederzeit eine grosse finanzielle Stabilität haben. Weil wir eben eine Genossenschaft sind und nicht ein x-beliebiger Vermieter, müssen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter immer daran denken, dass jeder übriggebliebene Franken wieder in die Wohnhäuser investiert oder für die Zukunft beiseitegelegt wird. Gewinn darf, im Gegensatz zu anderen privaten Vermietern, keiner abgezogen werden. Wie schon gesagt, führt die für die Zelg sehr grosse Investition von fast CHF 4 Mio. zu einer Mietzinserhöhung. Wenn wir Senkungen durchführen, müssen wir diese bei der späteren Erhöhung wieder berücksichtigen und einberechnen.

## **5. Wohnungswechsel**

### Weggezogene Mieter/-innen im Jahr 2014:

Frau Eva Tschanz, Ahornweg 1  
Herr und Frau Christoph und Myriam Roth, Ahornweg 5

### Zugezogene Mieter/-innen im Jahr 2014 :

Herr und Frau Fabian und Lisa Kunz-Huggler, Ahornweg 9  
Herr und Frau Erwin und Erika Dähler, Ahornweg 2  
Frau Manuela Witschi und Herr Lukas Patrick Wenger, H.-Matter-Strasse 13

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

## **6. Geburten**

29. Januar 2014      Lars Marcel und Laura Amelie in die Familie Schlapbach  
06. März 2014      Jasmina Katarina in die Familie Werren  
05. Mai 2014      Emely in die Familie Corvino

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

## **7. Todesfälle**

Frau Heidi Oesch Rippl, Ahornweg 2

Wir werden der Verstorbenen ein ehrendes Andenken bewahren.

## **8. Informationen**

Auch auf die Gefahr hin, dass wir uns wiederholen, erwähnen wir an dieser Stelle einige Punkte. Dies deshalb, weil sie an Aktualität (leider) nichts eingebüsst haben.

### **Hauskehr**

Dieses Thema wird je länger je mehr ein Dauerthema. Es kommt leider immer wieder zu Unstimmigkeiten in den Hauseingängen weil einige Genossenschaftler/-innen ihn nur teilweise oder überhaupt nicht erledigen.

Erstmals wurde bei einem Wohnhaus in der 2. Etappe der Reinigungskehr von der Genossenschaft übernommen. Mehrmaliges Reden und Verwarnungen der Mieterschaft hatten leider keinen Erfolg gezeitigt. Bei dieser Mietpartei wurde der Mietzins um Fr. 75.00 pro Monat erhöht. Mit diesem Geld wird der nebenamtliche neue Hauswart entschädigt. Die Genossenschaft verdient selbstverständlich nichts. Aber die Gleichbehandlung aller restlichen Bewohnerinnen und Bewohner hat diesen Schritt nötig werden lassen. Wir können nicht zulassen, dass Personen von der Genossenschaft nur profitieren und selber dem Genossenschaftsgedanken nicht nachleben.

### **Ordnung in den Allgemeinräumen**

Ein weiteres Problem ist die Unordnung in den Allgemeinräumen (Kellergänge, Veloräume, Trockenräume, Waschküche). Es ist sicher so, dass die heutigen Kinder mehr Spielsachen besitzen, als dies früher der Fall war. Es gehört aber auch zur Erziehung der Kinder, dass diese lernen, die Spielsachen richtig zu versorgen. Wir rufen alle Eltern auf, diesem Umstand mehr Beachtung zu schenken. Vielen Dank.

### **Kehrichtsäcke / Kompost**

Wir erinnern daran, dass nur Gebührensäcke für den Kehricht verwendet werden dürfen. Auch, wenn diese in Container geworfen werden. Werden die „normalen“ schwarzen Kehrichtsäcke verwendet müssen Gebührenmarken darauf geklebt werden. Bitte beachten Sie das. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Container nicht geleert werden.

Ebenfalls werden Essensreste in den Kompost geworfen. Damit wird der Kompost unbrauchbar. Also: Essensreste gehören nicht in den Kompost, nur Rüstabfälle aus der Küche oder Schnittgut aus dem Garten.

## **Loyalität, Solidarität**

Als letzter Punkt muss erwähnt werden, dass es Genossenschafterinnen und Genossenschafter gibt, die als reine Mieterinnen und Mieter auftraten. Sie sind zwar mit dem günstigen Mietzins einverstanden, lassen aber völlig außer Acht, dass es sich um eine Selbsthilfeorganisation handelt, was gegenseitige Rücksichtnahme, Toleranz und Pflichtbewusstsein erfordert. Dieser Entwicklung gilt es entgegen zu treten.

## **Vermietungspraxis**

Bisher war es so, dass auch bei der Vermietung von 3-Zimmerwohnungen darauf geachtet wurde, keine Einzelperson auszuwählen. Die Verwaltung hat sich entschieden, diese Praxis zu lockern. Oft musste krampfhaft nach einem Zweipersonenhaushalt gesucht werden. Unsere 3-Zimmerwohnungen sind flächenmässig kleiner als moderne Zweizimmerwohnungen und stossen deshalb bei Zweipersonenhaushalten nicht immer auf Interesse. So haben wir das eine oder andere Mal eine Einzelperson, welche sich sehr gut als Mieterin/Mieter geeignet hätte, nicht genommen. Wir erhoffen uns durch den Wegfall dieser Einschränkung besser auswählen zu können.

## **9. Tradition / Anlässe**

### Zelg Flohmarkt

Am 14. Juni 2014 fand zum ersten Mal der Zelg Flohmarkt statt. Jung und Alt versammelten sich auf dem Rondeli. Liegestühle / DVD's / Teddybären / Küchenutensilien / Spielsachen etc. wurden verkauft. Das positive Feedback erfreute uns sehr und wir werden nach der Küchensanierung (im 2016) wieder einen Flohmarkt organisieren.

### Zelgfest

Am Samstag, 9. August 2014, fand das Zelgfest statt. Wegen der unsicheren Wetterlage haben wir es uns in der Einstellhalle gemütlich gemacht. Es nahmen 52 Erwachsene und 40 Kinder teil. Eine gelungene Abwechslung gab es mit einer Tobola. Besten Dank an alle gesponserten Preise! Die Kinder durften an einer Schnitzeljagd teilnehmen oder konnten Loom Bänder und Wasserballone basteln. 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 2014 kam der Samichlaus und der Schmutzli auf das Rondeli. 23 Kinder erhielten ein Säckli. Wir genossen die weihnächtliche Stimmung unter dem Weihnachtsbaum! Die schönen Versli von den Kindern, das Feuer sowie die feinen Guetzli und Glühwein gaben dem Abend ein feierliches Ambiente!

### Pflichtstunden

Im letzten Jahr wurden die Pflichtstunden gut besucht. Am ersten Samstag waren es achtzehn Genossenschafter. Die ausgeführten Arbeiten waren: Rasen vertikutieren, Garten zum Rasen ansähen vorbereiten sowie beim Lagerhaus Platten verlegen. Die Wasserfilter wurden auch noch ersetzt. Vom Weihnachtsbaum war noch der Stock übrig, der auszugraben war. Der zweite Samstag wurde mit zwölf Mann in Angriff genommen. Dieses Jahr hatten wir grosse Gartenflächen zu bearbeiten, so dass es am zweiten und dritten Samstag auch noch zu hacken und rechen gab. Beim Lagerhaus wurde am zweiten Tag auch gearbeitet. Am letzten Samstag waren noch sechs Genossenschafter dabei. Neben dem Rasen ansähen wurden noch Zäune repariert.

Einen grossen Dank möchten wir den lieben Znünifrauen widmen, es ist doch immer schön, an einen gedeckten Tisch sitzen zu können.

## **Dank**

Ich bedanke mich herzlich 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.

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!

Im Namen der Verwaltung

Heinz Berger

Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Zelg