

Jahresbericht 2019 des Präsidenten

Viele Vorarbeiten für kommende Sanierungsprojekte

Die Verwaltung hat erneut ein arbeitsreiches Jahr hinter sich. Im Mittelpunkt standen die umfangreichen Vorarbeiten und die Planung der Gesamtanierung der Einstellhalle Lindenweg. Zahlreiche Gespräche fanden mit den Verantwortlichen der Zellweger Architekten AG und den Fachingenieuren statt. Die Baueingabe wird Ende Januar 2020 erfolgen. Im Herbst begannen die Vorarbeiten für den Fensterersatz und die Erneuerung des Elektrischen in der Überbauung Lindenweg. Viel Arbeit brachten die zahlreichen Wohnungswechsel. Daneben galt unser Augenmerk dem guten Unterhalt der Liegenschaften und Wohnungen.

Für Sanierungs- und Umgebungsarbeiten sind 2019 insgesamt Fr. 1'063'953.20 investiert worden. Daneben haben wir für kommende Projekte resp. Sanierungen Rückstellungen von insgesamt Fr. 693'200.00 vorgenommen. Die Abschreibungen auf den Liegenschaften betragen Fr. 840'000.00.

Die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen ist ungebrochen. Entsprechend müssen längere Wartezeiten in Kauf genommen werden.

Dank strikter Mietzinskontrolle kam es im Berichtsjahr abermals zu keinen Mietzinsausfällen.

Überbauung Hohmad

Vor allem die vielen Wohnungswechsel bedeuteten für den Verwalter viel Arbeit. Die meisten Wohnungen mussten vollständig renoviert werden. Aufwändig war ebenfalls die Anlagepflege, d.h. Winterschnitt und Aufhebung der Bandeli. Dazu kamen der ordentliche Liegenschaftsunterhalt, sowie die zahlreichen Reparaturarbeiten. Schliesslich musste im Dezember ein neuer Aufsitzrasenmäher bestellt werden, da sich die Reparaturarbeiten am vorhandenen, 20-jährigen Gerät nicht mehr lohnten.

Für den Wohnungs- und Gebäudeunterhalt, die Reparaturen und den Unterhalt der Aussenanlagen sowie Ersatz von Maschinen haben wir Fr. 242'106.65 aufgewendet.

Als Nachfolgerin von Frau *Mohn* hat per 1. März 2019 Frau *Rosmarie Pieren* die Gärtnerarbeiten (Steingärten bei den Eingängen) aufgenommen. Frau *Mohn* danke ich für Ihren Einsatz.

Überbauungsinterne Anlässe wurden leider keine durchgeführt.

Überbauung Lindenweg

Wie eingangs erwähnt, wird die Einstellhalle einer Gesamtanierung unterzogen. Das hat die Verwaltung an ihrer März-Sitzung definitiv entschieden. Der einstimmige Beschluss fiel aufgrund gründlicher Vorabklärungen in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro und Bauingenieur. Mit der Projektierung wurde die Zellweger Architekten AG beauftragt, die mit den Vorarbeiten unverzüglich begann. Die Verwaltung wird am 7. Januar 2020 auf Beschluss des Bauausschusses das ausgearbeitete Bauprojekt genehmigen. Die Baueingabe verzögert sich jedoch bis mindestens Mitte Februar 2020, weil einerseits das Thuner Planungsamt am 15. Januar 2020 unbedingt noch eine Besprechung über die Realisation des Vorhabens durchführen will und andererseits das Bauinspektorat noch gewisse Vorbehalte hat.

Sobald die Baubewilligung vorliegt und das Submissionsverfahren beendet ist, können die Arbeiten vergeben werden. Selbstverständlich werden wir darauf achten, die Arbeiten vorwiegend an das lokale Gewerbe zu vergeben. Wir rechnen mit einem Aufwand von rund 5 Mio. Franken. Der Arbeitsstart ist anfangs 2021 vorgesehen. Mitsamt den notwendigen Vorarbeiten vor Ort, die gegen Ende 2020 beginnen, wird mit einer Bauzeit von gut 12 Monaten gerechnet. Die Einstellhalle kann

rund 9 Monate nicht benutzt werden. Während dieser Zeit müssen alle Fahrzeuge anderweitig untergebracht oder abgestellt werden. Die Verwaltung wird die betroffenen Mieter¹ eingehend informieren, sobald die entsprechenden Abklärungen getroffen und die nötigen Ersatzabstellplätze gefunden sind. **Um die finanzielle Seite möglichst einfach zu halten, muss die Einstellplatzmiete auch während der Bauzeit vollumfänglich bezahlt werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten erfolgt sodann die genaue Abrechnung mit den Betroffenen.** Zuviel bezahlte Mieten werden selbstverständlich zurückvergütet.

Im Sommer sind in der Überbauung alle Waschmaschinen, die über 14 Jahre alt waren, ausgetauscht worden. Wo noch nicht vorhanden, wurden zusätzlich Tumbler installiert. Im Hausaufgang Dahlienweg 14 mussten die Glasbausteine durch Metall-Glas-Fronten ersetzt werden. Die vorhandenen Steine waren nicht mehr dicht. Neu müssen die Kellergänge im Geschäftshaus durch die Mitarbeiter der Apotheke Strättligen als Fluchtweg genutzt werden. Entsprechend wurde die Beleuchtung angepasst und der Fluchtweg beschildert. Für den Fensterersatz 2020 in den Liegenschaften Dahlienweg 22 – 36 und Schulstrasse 27 haben die notwendigen Vorarbeiten begonnen. Ebenso für die Erneuerung des Elektrischen in den Wohnungen Dahlienweg 22 – 36. Die Realisation folgt in der ersten Hälfte 2020.

Für den normalen Wohnungs- und Gebäudeunterhalt, die Reparaturen und den Unterhalt der Aussenanlagen haben wir im Jahr 2019 Fr. 664'909.05 aufgewendet.

Siedlungsintern fanden 3 spezielle Anlässe statt. Im Februar ein **Risotto-Essen** im Zelt, anfangs September der **Flohmarkt**, verbunden mit dem **Spätsommerfest** und schliesslich besuchte am 5. Dezember der **Samichlaus mit Schmutzli** die Kinder und Bewohner der Überbauung Lindenweg. Den Organisatoren und Helfern danke ich bestens.

Überbauung Martinstrasse

Das Jahr verlief ruhig. Ein Wassereinbruch in der Einstellhalle hatte grössere Grabarbeiten zur Folge. Zwei Bäume mussten entfernt werden, weil sich die Wurzeln in die Abdichtung des Einstellhallendachs bohrten. Die letzten Garantiewerke in den Küchen und Nasszellen wurden erledigt.

Der Liegenschafts- und Wohnungsunterhalt erfolgte im üblichen Rahmen. Insgesamt haben wir für den Unterhalt, die Wohnungsrenovierungen, Reparaturarbeiten, sowie den Unterhalt der Aussenanlagen Fr. 156'937.50 ausgegeben.

Siedlungsintern fand im Februar wiederum das traditionelle **Fondue-Essen** statt. Eine stattliche Anzahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter verbrachten einen gemütlichen Abend. Ebenso beim traditionellen **Siedlungsbräteln** (kleines Sommerfest) im August. Den Organisatoren der beiden Anlässe danke ich bestens.

Mieterwechsel – Mieterwesen

Zwischen Mai und August häuften sich die Wohnungskündigungen, insbesondere in der Überbauung Hohmad. Der Grossteil der Kündigungen erfolgte aus Altersgründen. So kam es zu einem neuen Rekord mit insgesamt 25 (Vorjahr 13) Wohnungs- oder Mieterwechseln. 13 (3) in der Überbauung Hohmad, wovon 4 (0) interne Wechsel. 5 (9) in der Überbauung Lindenweg, wovon 1 (1) interner Wechsel. 7 (1) in der Überbauung Martinstrasse, wovon 1 (0) interner Wechsel. Die neuen Genossenschafter heisse ich in unserer Genossenschaft willkommen und hoffe auf ein aktives Mitmachen innerhalb der Überbauungen.

Zu einem Wechsel kam es Mitte Jahr bei der Praxis Strättligen AG. Die Medbase Gruppe, eine Tochtergesellschaft der Migros Genossenschaft, übernahm die Praxis per 1. Juli 2019. Am Namen der Praxis ändert sich vorläufig nichts. Bis mindestens Mitte 2020 wirkt der bisherige Inhaber der Praxis Strättligen AG, Herr Dr. med. *Martin Frank*, als medizinischer Leiter, weiter.

Weitere Anlässe

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten folglich für beide Geschlechter

Die traditionelle Zusammenkunft mit unseren **Siedlungsmitarbeitenden** fand in der zweiten Hälfte August im Restaurant Kreuz Allmendingen statt.

Die Generalversammlung verlief ruhig und alle Beschlüsse wurden einstimmig gefasst. Im Detail verweise ich auf das Protokoll der GV.

An den Siedlungsversammlungen der 3 Überbauungen informierten die Verwalter *Hans Lauener* und *Sandro Hirschi* eingehend über die laufenden und kommenden Geschäfte in den einzelnen Überbauungen. Fragen und Anregungen sind direkt beantwortet worden. Detailliert Auskunft geben die Aktennotizen der einzelnen Siedlungsversammlungen unter «Protokolle – Aktennotizen» auf unserer Homepage unter der Bezeichnung «Info».

Restliches Verwaltungsgeschehen in Kürze

An den monatlichen Verwaltungssitzungen wurden die vielen Geschäfte erledigt. Daneben fanden zahlreiche Wohnungsabnahmen und -übergaben, Besprechungen mit dem Architektenteam, den Ingenieuren, Handwerkern, Bank- und Behördenvertretern, sowie Genossenschaftern statt. Einzelne Verwaltungsmitglieder nahmen an Fachvorträgen usw. teil.

Im August haben wir unsere letzte Beteiligung aufgelöst: 8 Aktien der Genossenschaft Hotel Freienhof wurden verkauft.

Das Update unserer Homepage ist erfolgt und im April wurde die neue Homepage aufgeschaltet. Sie ist modern, übersichtlich und die wichtigsten Punkte unserer Genossenschaft werden rasch gefunden. Sie beinhaltet keinen internen Teil mehr. Durch den Schreibenden erfolgen Ergänzungen nach Bedarf.

Weiter haben wir unser Liegenschafts- und Buchhaltungsprogramm „Immo Top“ zusätzlich mit dem Lohnprogramm ergänzt. Dies ermöglicht uns unter anderem für die Funktionäre monatliche Abrechnungen zu erstellen.

Die grossen Schäden nach dem Hagelwetter vom 31. Mai 2017 in unseren drei Überbauungen konnten im Verlauf des Jahres nun vollumfänglich behoben werden. Knapp 80 % der Kosten wurden durch die Gebäudeversicherung des Kantons Bern übernommen. Zu einem Blitzschlag kam es am 6. August 2019 im Wohnblock Dahlienweg 14 – 20. Einige Geräte und insbesondere die elektrischen Anlagen (Sonnerie, Gegensprechanlagen usw.) im Eingang Dahlienweg 16 wurden in Mitleidenschaft gezogen.

Allgemeiner Dank

Herzlichen Dank allen Genossenschafter, die sich im Berichtsjahr aktiv zugunsten der Bewohner unserer Genossenschaft betätigten. Ebenso geht ein grosses Dankeschön an unsere Mitarbeitenden, die sich in verschiedenen Sparten für unsere Genossenschaft einsetzen.

Meinen Verwaltungskollegen und der Protokollführerin gehört ein grosses Dankeschön für ihren steten Einsatz und die gute Unterstützung das ganze Jahr über. Nur eine gut funktionierende Verwaltung bietet volle Gewähr, dass die vielschichtig anfallenden Arbeiten, Probleme usw. schnell, zielgerecht und gut erledigt werden können.

Persönlich freue ich mich nach wie vor, mit vollem Einsatz und Elan für unsere Genossenschaft in leitender Position tätig sein zu dürfen. Ihnen, geschätzte Genossenschafter wünsche ich weiterhin viel Freude und angenehmes Wohnen in unseren schönen Wohnungen.

Euer Präsident



Robert Romann

Thun, 31. Dezember 2019