

Mietzinsgestaltung

In den Monaten März bis Oktober 2015 wurden alle 68 Küchen ersetzt. Das Resultat überzeugt, bekamen wir doch grossmehrheitlich positive Rückmeldungen. Die Küchenerneuerung kostet etwa CHF 3 Millionen. Diese für die Zelg sehr grosse Investition hat pro Wohnung und Monat eine Mietzinserhöhung von CHF 200.00 bzw. CHF 210.00 zur Folge.

Der Referenzzinssatz hat sich mittlerweile auf 1,75% eingependelt. Die Verwaltung hat im Oktober 2013 informiert, dass die Zelg aus finanziellen Gründen die Mieten nicht senken kann. Umgekehrt werden demzufolge bei einer Erhöhung des Referenzzinssatzes die Erhöhungsschritte auch nicht mitgemacht und die Mietzinse nicht erhöht. Erst wenn sich der Referenzzinssatz auf 2,50% erhöht, wird sich die Verwaltung eingehend mit einer Erhöhung befassen (müssen). Das gilt für den überwiegenden Teil der Mieterinnen und Mieter. Massgebend sind die Basisdaten, welche im Mietvertrag aufgeführt sind.

Übrigens: Eine Erhöhung des Zinssatzes von 1/4-% bedeutet eine Mietzinserhöhung von 3%¹. Die allgemeine Kostensteigerung² und die teilweise Anpassung des Landesindexes der Konsumentenpreise³ ist dabei noch nicht eingerechnet. Tatsache ist, dass die Wohnungsmieten schweizweit steigen. Diesen wirtschaftlichen Zwängen kann sich die Zelg leider nicht entziehen.

Warum kann die Genossenschaft die Mieten nicht so belassen, wie sie heute sind?

Wie Sie wissen, verlangt die Bau- und Wohngenossenschaft Zelg eine Kostenmiete. Es gibt niemanden, der durch unsere Mieteinnahmen einen Gewinn erzielt (im Gegensatz zu privaten Vermietern). Die Verwaltung hat also überhaupt kein Interesse, die Mieten einfach hochzuschrauben. Allerdings muss sie die finanzielle Situation der Genossenschaft stets im Auge behalten und dafür sorgen, dass mit den Mietzinseinnahmen alle anfallenden Kosten bezahlt werden können. Weiter müssen auch die Hypotheken zurückbezahlt und die Gebäude abgeschrieben werden. Hier haben wir aus Sicht des Genossenschafters möglicherweise einen Zielkonflikt. Dieser ist vor allem an einer günstigen Wohnung interessiert. Der Rest ist ihm weniger wichtig. Die Verwaltung kann auf diese einseitige Betrachtungsweise aber nicht eingehen. Vielmehr steht sie in der Verantwortung, ihre Aufgabe seriös und richtig zu erledigen. Ziel der Verwaltung ist es, die Genossenschaft langfristig, das heisst in unserem Fall über Jahrzehnte, erfolgreich zu führen und für eine gute und gesunde Finanzlage zu sorgen. Es darf für sie keine Rolle spielen, ob nun einigen Genossenschaftlern nach ihrem Dafürhalten die Mieten zu hoch sind oder nicht. Unter dem Thema „Strategie – Sanierung oder Ersatzbauten“ ist ein weiterer wichtiger Grund für faire (also nicht billige) Mieten aufgeführt.

Oft vernommen wird die Forderung, dass die Genossenschaft die Wohnungen günstiger abgeben muss, weil eine Genossenschaft genau hierfür da ist. Grundsätzlich ist das richtig! Nur darf dabei nicht vergessen werden, dass in den Statuten unter Artikel 3 folgendes steht:

1Die Genossenschaft bezweckt, in gemeinsamer Selbsthilfe ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu vermitteln und diesen dauernd der Spekulation zu entziehen. Die Genossenschaft ist nicht gewinnstrebig.

1 Artikel 269a, Absatz b Obligationenrecht in Verbindung mit VMWG Artikel 13

2 Artikel 269a, Absatz b Obligationenrecht in Verbindung mit VMWG Artikel 12

3 Artikel 269a, Absatz e Obligationenrecht in Verbindung mit VMWG Artikel 16

Damit spreche ich den Genossenschaftsgedanken an. Dieser tritt immer mehr in den Hintergrund. Ursprünglich machte es vor allem die gemeinsame Selbsthilfe und Solidarität möglich, günstige Wohnungen zu bauen und zu erhalten. Früher waren viele Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler bereit, unentgeltlich oder für ein geringes „Sackgeld“ diverseste Arbeiten zu erledigen. Die Zelg kennt die Tradition der Pflichtstunden noch. Damit ist sie fast schon eine (lobenswerte!!) Ausnahme. Vielerorts sind diese Arbeits-Samstage abgeschafft. Es kommen immer weniger Genossenschaftler, dazu sind es immer die gleichen „guten Geister“. Es ist aber unfair, wenn eine grosse Mehrheit eine kleine Minderheit gratis arbeiten lässt. Deshalb werden diese Arbeiten zunehmend auswärts vergeben, und zwar an Handwerker, welche mit einem Stundenansatz von CHF 80.00 – 120.00 die Aufträge gerne erledigen. Leider steigen damit auch die Reparaturkosten stark. Auf der anderen Seite sind die Ansprüche der Mieterschaft ebenfalls nicht immer „genossenschaftstauglich“. Wenn wir heute etwas machen lassen, wird Perfektion verlangt. Sowohl in der Materialauswahl als auch in der Ausführung. Ein kleiner Farbschaden, wie er bei der Auswechslung eines Radiators beispielsweise vorkommen kann, wird nicht selber mit Farbe und Pinsel ausgebessert. Es wird verlangt, dass ein Maler vorbeikommt, und den Schaden behebt.

Fazit:

Die oben beschriebenen Umstände erhöhen den Kostenaufwand für die Instandhaltung unserer Wohnhäuser sehr stark. Für uns kostet ein Handwerker genau gleich viel wie für einen privaten Vermieter. Es wird also für die Genossenschaft immer schwieriger, günstigere Wohnungen anzubieten.

Strategie – Sanierung oder Ersatzbauten?

Aus unseren Erfahrungen meinen wir, dass ein Haus für die Ewigkeit gebaut ist. Als Beispiele dienen uns beispielsweise die Altstädte von Zürich oder Bern oder Murten. Dabei geht oft vergessen, dass der Erhalt dieser historischen Bauten grosse finanzielle Investitionen verlangt. In Wirklichkeit durchlaufen Gebäude verschiedene Lebenszyklen. Alle 30 bis 40 Jahre ist eine umfassende Renovation nötig.

Eine Wohngenossenschaft muss wirtschaftlich handeln. Auch dann, wenn sie wie die unsere, eine Genossenschaft ist, in der keine Gewinne ausgeschüttet werden dürfen und auch dann, wenn eines der wichtigsten Ziele das Angebot von günstigen Wohnungen ist. Die Zelg muss deshalb wirtschaftlich handeln, weil sie nicht nur für die jetzige Generation da ist, sondern ihre Aufgabe auch noch in 20 oder 40 Jahren für unsere Kinder und Enkel erfüllen muss. Das kann sie aber nur, wenn sie finanziell gesund ist und ihre Bausubstanz laufend saniert, erneuert und erweitert wird.

Wenn wir uns also heute Gedanken zur langfristigen Entwicklung unserer Bauten machen, müssen wir sowohl an die Interessen der jetzigen Bewohnerinnen und Bewohner, als auch an den nachhaltigen Erhalt der Baugenossenschaft denken. Dies wiederum verpflichtet uns, bei jeder fälligen Renovation zu prüfen, ob sie auch langfristig tragbar ist. Im Rahmen dieser Prüfung sind dann unweigerlich die drei E-Fragen zu klären:

Erhalten - Erweitern - Ersetzen?

Es ist uns bewusst, dass wir hier auf ein Thema eingehen, das für die meisten Mieterinnen und Mieter in ferner Zukunft liegt. Für die der Zelg ist das aber anders. Zwar müssen wir uns jetzt, da wir viel Geld in die Wohnungen investieren, keine Gedanken darüber machen, ob wir zum Beispiel die erste Etappe abreißen und auf diesem Grundstück neue Wohnungen bauen wollen. Aber die nächste grosse Sanierung steht in etwa 20 – 25 Jahren an (also 2035 – 2040). Und ein paar Jahre vor diesem Zeitpunkt müssen wir, oder unsere Nachfolger, bereits wissen, was sie wollen: sanieren oder neu bauen. Weil diese Entscheidung eine sehr grosse Tragweite hat, braucht sie Zeit, sehr viel Zeit.

Aber warum muss man sich so früh Gedanken machen? Unsere Häuser halten doch mindestens 100 Jahre. Es reicht doch, wenn sich die Verwaltung in 20 Jahren darüber den Kopf zerbricht! Die Antwort lautet JEIN!

Die gesellschaftlichen Veränderungen, neue Familienstrukturen und neue Wohnformen stellen an uns als Eigentümerin von Wohnbauten ganz neue Anforderungen. Hinzu kommt der alternde Bestand der Häuser, welcher einen zunehmenden Sanierungsbedarf zur Folge hat. Die Verwaltung wird sich für eine Strategie entscheiden müssen.

Die drei Etappen der Zelg befinden sich an guter Lage, weisen einen schönen und grossen Umschwung auf und machen einen gepflegten und unterhaltenen Eindruck. Hinter dem schönen Erscheinungsbild gibt es aber Probleme, die uns immer mehr Sorgen bereiten. Vor allem wenn ältere Bewohnerinnen und Bewohner wegziehen und wir mit neuen und jüngeren Mietinteressenten die Wohnungen besichtigen, merken wir vielfach, dass unser Wohnungsangebot oft nicht mehr den Vorstellungen der jungen Generationen entspricht.

Die vorkommenden Probleme stellen keine Sonderfälle dar. Die allermeisten anderer Genossenschaften, welche auch einen ähnlichen Wohnungsbestand haben, sind mit der gleichen Thematik konfrontiert:

- Wohnhäuser aus den späten 40er- und frühen 50er-Jahren

- Kleine, nicht mehr zeitgemässe Grundrisse

- Kleine Wohnflächen

- Kleine Zimmergrössen

- Kleine Balkone/Terrassen

- Schallprobleme (vor allem Trittschall)

- Wärmedämmungsprobleme

- Fehlende Komfortmerkmale (keine eigenen Waschküchen, keine Einstellhallenplätze, kein Lift, nicht rollstuhlgängig, kein separates WC)

- Sehr geringe Ausnützung der Grundstücke und damit schwacher Ertrag

- Zunehmender Sanierungsbedarf (Küchen, Bäder, Fassaden, Fenster, Dach, Kanalisation usw.)

- Hoher Abschreibungsbedarf

Es ist technisch und mit grossem finanziellem Aufwand zwar möglich, einige der obgenannten Mängel zu beseitigen. Aber auch ein saniertes Haus bleibt in seiner Struktur leider demodiert⁴, das heisst, das Haus verfügt immer noch über zu kleine Zimmer, unzeitgemässe Grundrisse usw. Dies fällt bei der Vermietung zunehmend negativ ins Gewicht.

Bieten wir mit der Zeit nur noch Wohnungen an, die auf dem Markt nicht mehr gefragt sind, müssen wir sie erheblich billiger abgeben, oder es drohen Leerstände. Weniger Mietertrag und/oder Leerstände verschlechtern wiederum die Ertragslage der Genossenschaft markant. Können nicht mehr genügend finanzielle Mittel in den Unterhalt der Liegenschaften investiert werden, besteht die Gefahr, dass die Wohnhäuser langsam verwahrlosen. Die schlussendlich billigen Wohnungen und die zunehmend verwahrlosten Häuser ziehen dementsprechend eine Mieterschaft an, die Sie und wir, sehr geehrte Genossenschafterin und sehr geehrter Genossenschafter, unter keinen Umständen wollen. Die „guten Mieterinnen und Mieter“, die auf ein gepflegtes Wohnen Wert legen, werden umziehen und unsere Genossenschaft verlassen. Die leeren Wohnungen können wir nicht mehr mit Mietern unserer Wahl füllen, sondern müssen diejenigen Personen nehmen, welche uns der Markt übrig lässt. Und das sind in der Regel nicht Wunschmieter. Es beginnt sich also eine Negativspirale zu drehen.

Um die Weichen, was für Massnahmen für eine Siedlung sinnvoll ist, rechtzeitig zu stellen, ist eine rollende Langzeitplanung notwendig. Sanierungen und / oder Ersatzbauten brauchen eine lange und sorgfältige Vorbereitung. Deshalb lohnt es sich, genügend Zeit für diese Anliegen aufzuwenden. Die Zelg wird, um eine fundierte Grundlage für wichtige Entscheide zu haben, zu gegebener Zeit Studien erarbeiten lassen.

⁴ Demodierung bedeutet: aus der Mode, nicht mehr modern, unzeitgemäss, nicht mehr gefragt.

Die Verwaltung wird gut beraten sein, im Jahr 2025 bzw. 2030, also bereits in 10 bis 15 Jahren, die angesprochenen Studienaufträge auszulösen. Ob Ersatzneubauten oder eine umfassende Sanierung für die Zukunft die richtige Lösung ist, wird man erst wissen, wenn die Ergebnisse der Studien vorliegen. Anschliessend braucht es einige Zeit und Vorbereitungsarbeit, bis der Startschuss für die Umsetzung eines Projekts erfolgen kann.

Die jetzige Verwaltung setzt sich aber schon heute, also viele Jahre im Voraus, mit diesen grossen Entscheidungen auseinander. Sie muss ihre Verantwortung bereits heute wahrnehmen, in dem sie dafür sorgt, dass die Genossenschaft finanziell gut dasteht, um die grossen Aufgaben zu meistern, die kommen werden. Deshalb ist es ihre Pflicht, die Mieten so zu gestalten, dass Abschreibungen und Rückstellungen gemacht werden können. Wenn die Verwaltung ihren Fokus nur darauf legt, möglichst billige Wohnungen anzubieten, macht sie sicher den heutigen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern eine grosse Freude.

Aber - das wäre kurzfristig gedacht und wohl für die aktuelle Verwaltung der einfachste Weg. Keine Generation kann den Anspruch erheben, speziell günstig zu wohnen, die „Alten“ nicht, die „Mittleren“ nicht und auch die „Jungen“ unter uns nicht. Denn: irgendeinmal bezahlt irgendjemand für die Sünden der Vergangenheit die Zeche. Und das können ja nur zukünftige Generationen sein, also unsere Kinder und Enkelkinder. Das wäre in höchstem Masse verantwortungslos.

*„Es stimmt nicht, dass alles teurer wird;
man muss nur einmal versuchen, etwas zu verkaufen“.*
Robert Lemke

Das Geschäftsjahr 2015

Das Geschäftsjahr 2015 ist erfreulich verlaufen. Die Verwaltung traf sich im vergangenen Geschäftsjahr zu 14 Abendsitzungen. Die Küchensanierung war das dominierende Thema und brachte viel Arbeit mit sich. Daneben befasste sich die Verwaltung mit den täglichen Aufgaben, welche die Verwaltung einer Genossenschaft mit sich bringen.

1. Verwaltung

In der Verwaltung sind keine personellen Veränderungen zu verzeichnen. Das ist gut so, sind doch Kontinuität und Stabilität wichtige Faktoren.

Wiederum haben Mitglieder der Verwaltung vom Weiterbildungsangebot des Dachverbandes Gebrauch gemacht und diverse Kurse besucht (Mietrecht, Kommunikation, Konfliktlösung).

2. Sanierungen / Unterhalt

Küchensanierung

Ab 2. März 2015 ging's los und dauerte bis Mitte Oktober 2015. Die Sanierungen verlangte von Ihnen, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschaffter, Einiges ab. Lärm, Staub, Gestank und andere Unannehmlichkeiten mussten erduldet werden. Für das Verständnis danken wir Ihnen herzlich!

Das Resultat darf sich sehen lassen. Die unzähligen positiven Rückmeldungen haben uns bestätigt, dass die Küchen gefallen. Darüber ist die Verwaltung sehr froh. Es gab auch einige kritische Bemerkungen, doch „Allen Leuten recht getan, ist eine Kunst, die niemand kann“.

Heizungssanierung

Die alte Ölheizung wurde am 20. Oktober 2014 durch eine Gasheizung ersetzt. Die Leitung, welche die Wärme in die Häuser verteilt, konnte aus verschiedenen Gründen nicht wie vorgesehen im Frühjahr 2015 ersetzt werden. Leider wurde die Verwaltung mit der Tatsache konfrontiert, dass die Kosten dieser Leitungssanierung infolge eines Berechnungsfehlers erheblich teurer wird als ursprünglich geplant (CHF 310'000.00 anstelle von CHF 170'00.00). Alle Bemühungen um eine Reduktion der Investition blieben erfolglos. Wir sind gezwungen, die Leitung zu ersetzen und so bleibt uns nichts anderes übrig, als die Kosten zu akzeptieren. Die Leitung wird nun im Frühjahr 2016 erneuert.

Wir haben es bereits im letzten Jahresbericht kommuniziert und rufen es nun lediglich in Erinnerung. Die neue Heizung kostet nun insgesamt CHF 510'000.00. Das hat eine kleine Mietzinserhöhung zur Folge, welche durch die höheren Kosten aber unverändert bleibt: CHF 18.00 für die 3-Zimmerwohnungen und CHF 24.00 für die 4-Zimmerwohnungen.

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.

Fassadensanierung 3. Etappe

Die Fassaden in der 3. Etappe haben diverse Schäden. Durch die Risse kann die Fassade Wasser aufnehmen. Die Isolation wird beschädigt. Lassen wir diesen Dingen ihren Lauf, wächst der Schaden und die Behebung wird immer teurer. So sind wir auch hier gezwungen, viel Geld in die Hand zu nehmen. Nachdem wir durch einen Fachmann eine Submission ausarbeiten liessen, holten wir mehrere Offerte ein. In den Offerten wurden die Kosten auf rund CHF 100'000.00 pro Haus, also insgesamt CHF 300'000.00, beziffert. Umso erfreulicher war, dass der Malerbetrieb, welcher bei der Küchensanierung die Malerarbeiten ausführte, uns die Möglichkeit aufzeigte, dass punktuelle und in mehreren Schritten ausgeführte Reparaturen ebenfalls machbar sind und diese Kosten mit ca. CHF 100'000.00 zu Buche schlagen. Es ist uns bewusst, dass die behandelten Stellen sichtbar sein werden und dass eine vollumfassende Fassadensanierung für das Auge schöner wäre. Aber diese optischen Mängel nehmen wir für die Ersparnis von CHF 200'000.00 gerne in Kauf.

Übrige Unterhaltsarbeiten

Im 2016 werden die Storenstoffe, welche in einem schlechten Zustand sind, ersetzt. Auch in diesem Punkt gehen wir etappenweise vor. Der Ersatz aller Storen auf einen Schlag wäre für die Verwaltung einfacher und für das Erscheinungsbild schöner, aber die Kosten sind happig: ca. CHF 36'000.00. Die Kosten der Storen, welche im 2016 ersetzt werden, betragen CHF 4'000.00.

Die elektrischen Installationen in der Einstellhalle kommen ins Alter und führten immer häufiger zu Reparaturen. Die vorhandene Auslegung auf 6 Amper war völlig ungenügend. Wir haben uns deshalb entschlossen, diese Installationen vollständig zu erneuern und bei dieser Gelegenheit gleich auf die neueste LED-Technik umzustellen. Die Lampen halten viel länger und der Stromverbrauch reduziert sich enorm. Die Kosten betragen rund CHF 21'000.00.

Im Dezember 2015 musste die NetZulg notfallmässig in der 3. Etappe den Hausanschluss reparieren. Dabei wurde festgestellt, dass die Hausanschlüsse, früher mal ausreichend, heute gerademal für ein Einfamilienhaus genügen. Die Verwaltung hat sich entschieden, diesen Mangel, zumal auch die Sicherheit der Bewohnerschaft betroffen ist, beheben zu lassen. Kostenpunkt: rund CHF 10'000.00.

Im vergangenen Geschäftsjahr mussten zudem 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 2015 betragen rund CHF 92'000.00.

3. Finanzielle Situation der Bau- und Wohngenossenschaft Zelg

Im 2015 haben wir viel Geld in die Küchen investiert. Auch die Heizung kostet Geld, die elektrischen Installationen in der Einstellhalle und in der 3. Etappe waren alles andere als gratis und die Sanierung der Fassaden in der 3. Etappe steht uns noch bevor. Die Küchensanierung wurde mit der Aufnahme von Hypotheken finanziert. Dies führt aber zu markant höheren Kapitalkosten (Hypothekarzinse). Um diese Kapitalkosten bezahlen und die Hypotheken zurückzahlen (Amortisationen) zu können, sind Mietzinserhöhungen nötig und führen zu den wichtigen Mehreinnahmen, um die Mehr-Kosten bezahlen zu können. Andererseits ist die Verwaltung bestrebt, bei anderen Budgetposten (z.B. Unterhalt) Geld einzusparen, was aber schwierig ist.

4. Wohnungswechsel 2015

Weggezogene Mieter/-innen:

Frau Brandenburg Norina	Ahornweg 3
Frau Kohler	Ahornweg 8
Herr Zwahlen	Ahornweg 5
Familie Pajaziti	Ulmenweg 7

Zugezogene Mieter/-innen:

Frau Brandenburg Monika	Ahornweg 3
Frau Neuenschwander	Ahornweg 8
Herr Künzi und Frau Dukelaj	Ahornweg 5
Familie Selmani	Ulmenweg 7

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

5. Geburten

- 27.01.2015 Noemi in die Familie Reusser
- 04.07.2015 Larina Lenya in die Familie Witschi

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

6. Todesfälle

Glücklicherweise keine.

7. 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

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. Wenn also die Arbeit schlecht gemacht wird, halten wir uns an die Genossenschaftlerin oder den Genossenschaftler, welche den Auftrag erteilt hat, nicht an die Person, welche die Arbeit zu machen hat.

Ordnung in den Allgemeinräumen

Auch hier gibt es nach wie vor Handlungsbedarf. Die Unordnung in den Allgemeinräumen (Kellergänge, Veloräume, Trockenräume Waschküche) ist leider nicht weniger geworden. 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.

Lärm oder die Rücksichtnahme auf die Mitbewohner

Dieses Jahr war die Verwaltung gleich mit mehreren Klagen konfrontiert worden. Immer ging es dabei um Lärm unter Nachbarn. Man vergisst zuweilen, dass unsere Häuser schlecht gegen den Lärm, insbesondere gegen Trittschall, schützen. Dabei sind die unteren Wohnungen oft die Leidtragenden, weil ja die oberen Wohnungen niemanden mehr haben, der ihnen „auf dem Kopf herumtrampelt“. Das ist kein Baumangel, sondern schlicht und einfach das Resultat der damaligen Bauweise (keine betonierten Decken, sondern nur Balken mit Stroh und/oder Schlacke in den Zwischenräumen). Es gilt also, diesem Umstand Rechnung zu tragen. Es braucht mehr Rücksichtnahme als in einem neueren Haus. So oder so, auf jeden Fall sind die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner dankbar, wenn Rücksicht genommen wird, damit alle ihre Wohnung gleichermassen geniessen können.

8. Tradition / Anlässe

Zelgfest

Am Samstag, 8. August 2015, fand das Zelgfest statt. Wegen der unsicheren Wetterlage haben wir es uns in der Einstellhalle gemütlich gemacht. Es nahmen 43 Erwachsene und 35 Kinder teil. Eine gelungene Abwechslung gab es mit einer Tombola. Besten Dank an alle gesponserten Preise! Die Kinder durften wieder basteln. Das erste Mal wurde ein Zelg Quiz gemacht, welches auch mit Preisen belohnt wurde. 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 2015 kam der Samichlaus und der Schmutzli auf das Rondeli. 32 Kinder erhielten ein Säckli. 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!

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

Pflichtstunden

Im Berichtsjahr wurde mit organisatorischen Neuerungen in die Pflichtstunden gestartet. Es gab das erste Mal eine Präsenzliste, was von vielen Genossenschaftlern als sehr gut befunden wurde. Zudem wurde die Znünpause ans Ende der Pflichtstunden verlegt. Genau nach dem Motto: Erst die Arbeit, dann das Vergnügen.

Die ausgeführten Arbeiten waren: Garten zum Rasen ansähen vorbereiten. Das heisst erst 10m³ Humus verteilen, alte Gartenplatten entsorgen, Bäume fällen, hacken und rechen. Dieses Jahr hatten wir so grosse Gartenflächen zu bearbeiten, dass es am zweiten und dritten Samstag auch noch zu hacken und rechen gab. Neben dem Rasen ansähen wurden noch Zäune ersetzt und in drei Sandkästen 8m³ Sand eingefüllt. Den alten Sand hatten wir am ersten Samstag in den neuen Rasenflächen verteilt. Es brauchte nochmals 8m³ Humus. Am ersten Samstag waren achtzehn, am zweiten Samstag elf und am dritten Samstag acht Genossenschaftler im Einsatz.

Dass mit diesen Pflichtstunden eine Tradition gepflegt wird, die in den Anfängen der Genossenschaft eine überaus wichtige Funktion hatte, nämlich die jeweils sehr knappe Kasse zu schonen, ist heute aus unserer Sicht nicht weniger wertvoll. In unserer schnelllebigen Zeit ist es schön, wenn Genosschafter und Genosschafterinnen gemeinsam zusammen arbeiten und etwas Sichtbares und Schönes daraus entsteht. Mit dem Znüni kommt dann der wichtigste Teil zum Zug: die Geselligkeit! Deshalb einen grossen Dank an die lieben Znünifrauen. Es ist doch immer schön, an einen gedeckten Tisch sitzen zu können.

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 Genosschafterinnen und Genosschafter, danke ich für die Treue und Solidarität zur Bau- und Wohngenossenschaft Zelg!

Im Namen der Verwaltung

Heinz Berger

Präsident Bau- und Wohngenossenschaft Zelg