



Jahresbericht 2002

(1. Januar - 31. Dezember 2002 und Ausblick)

Einleitung

60 Jahre Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg! Schon sind wieder zehn Jahre seit dem letzten runden Geburtstag verflissen. Wenn wir auf die vergangenen zehn Jahre zurückblicken, stellen wir fest, dass seit dem 50-Jahr-Jubiläum unserer WG aussenpolitisch u.a. die Konflikte im Balkan und im nahen Osten im Zentrum standen. Weshalb beginnt dieser Jahresbericht mit der Aussenpolitik und nicht mit dem, was in der Vergangenheit in unserer Genossenschaft Wichtiges geleistet worden oder geschehen ist? Weil genau in dem Moment, in dem diese Zeilen geschrieben werden, Bomben in Bagdad explodieren. Ein weiterer Irakkrieg beginnt!



Wenn wir dies alles überdenken, dann müssen wir sehen, in was für einer friedlichen Welt wir in der Schweiz, vor allem aber bei uns auf dem Jakobsberg, leben. Wie nebensächlich werden doch unsere vermeindlich grossen Probleme. Wie unwichtig wird da der „Grach im Stäagehuus“, wie es so schön im Lied der Drei Könige heisst, die jährlich am 6. Januar durch die Strassen des Jakobsbergs ziehen.

Trotzdem blicken wir kurz auf die „Innenpolitik“, das heisst auf das Geschehen in unserer Wohngenossenschaft, zurück:

Wenn wir im Jahresbericht 1992 von 1993 blättern, stellen wir fest, dass alle auf Seite 14 aufgeführten vorgesehenen Renovationsarbeiten erledigt worden sind. Damals waren die *ausserordentlichen* Unterhaltsarbeiten auf jährlich ca. 350'000 Franken budgetiert worden. Nachdem der Vorstand aber 1996 eine Ist-Zustandsanalyse hat durchführen lassen, stellte sich heraus, dass es keinen Sinn macht, in jährlichen Tranchen einzelne Unterhaltsarbeiten ausführen zu lassen, weil das schliesslich viel zu teuer zu stehen käme. Im Weiteren zeigte die Analyse auf, dass nicht alle notwendigen Sanierungsarbeiten budgetiert worden waren und so der budgetierte Betrag von 1993 bei Weitem nicht genügen wird.

Im Zentrum standen dann in den nächsten Jahren auf Grund der Zustandsanalyse die Sanierungsarbeiten für die Zugangswege, die Kanalisation, die Sanitärinstallationen (Boiler, Wasserleitungen, Küchen, Bäder), Gebäudehüllensanierung, Terrassen-, Sitzplatz-, Per-

golenvergrößerungen usw., die an diversen Orientierungsversammlungen erläutert worden sind. In mehreren ausserordentlichen Generalversammlungen wurden die nötigen Beschlüsse gefasst und die entscheidenden Kredite jeweils mit grossem Mehr bewilligt.

Doch Genaueres über die vielfältigen grossen Renovationsarbeiten der letzten Jahre schreiben wir hier nicht mehr, denn über sie haben wir in den letzten Jahresberichten 1997 bis 2001) ausführlich berichtet.

Wir erfreuen uns heute an dem, was in den letzten zehn Jahren geleistet worden ist und „geniessen“ unsere rundum erneuerte Wohngenossenschaft.

Da nun die grossen Arbeiten in unserer WG Vergangenheit sind, können wir wieder andere Werte ins Zentrum stellen, so z.B. die diversen bewährten genossenschaftlichen Anlässe wie Niggi-Näggi, Velo/Wanderausflug, Bröttlete im Wald, Suppenessen nach dem Dreikönigsumgang und den Senioren- und Alleinstehenden-Ausflug. Aus diesem Grund lockern Fotos von diesen Anlässen den Jahresbericht auf. An dieser Stelle sprechen wir den Organisatoren dieser Events unseren besten Dank aus. Wir stellen fest,



dass wir immer nur die gleichen „Gesichter“ an diesen Festlein oder Ausflügen antreffen und fragen uns, wo die vielen Familien, die in den letzten Jahren zu uns auf den Jakobsberg gezogen sind, geblieben sind.

Allen andern Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern, die sich in irgend einer Form oder in irgend einer Charge für unsere WG eingesetzt haben, danken wir hier herzlichst. Der Dank geht in diesem Fall an diejenigen Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler, die nicht nur vor ihrem

Einzug auf dem Jakobsberg versprochen haben, sich für die WG zu engagieren, sondern nachher auch Wort gehalten haben!

Ein spezieller Dank geht wie jedes Jahr auch an die Vorstandsmitglieder, die sich mit grossem Engagement für unsere „Kommune“ einsetzen. Es ist eine Freude, mit Kolleginnen und Kollegen so gut zusammenarbeiten zu können, wie dies bei uns der Fall ist. Wir pflegen eine gute Streitkultur, dass heisst, wir können alle unsere Meinungen engagiert



äußern, fällen anschließend die Entscheidung und akzeptieren, dass es bei jeder Abstimmung Unterlegene gibt.

Der Vorstand ist froh, dass im letzten Jahr der "courant normale" zurückgekehrt ist. So konnte er beginnen, die pendenten Arbeiten aufzuarbeiten. U.a. wurden die jährlichen Wohnungskontrollen wieder aufgenommen und die Gartenordnung geändert. Über die getätigten Geschäfte unserer Verwaltung berichtet das nächste Kapitel.



Verwaltungstätigkeit

"Ordentliche" Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Im Verlauf des Jahres 2002 mussten insgesamt drei Mietobjekte wegen Mieterwechsels renoviert werden:

- 1 EFH Typ A (Teilsanierung)
- 1 3-Zi Wohnung (gross) (inkl. neue Küche)
- 1 EFH Typ C

Dabei wurden (neben Malerarbeiten) folgende Arbeiten ausgeführt:

- 1 Kellerboden wurde abgesenkt,
- 1 Heizwand wurde im Keller montiert.
- 1 Kamin wurde entfernt.

Alle Holzböden wurden abgeschliffen und versiegelt. Es gab fünf neue Buchenparkettböden, die mit Trittschallvlies schwimmend verlegt wurden und drei neue Lärchenböden. In einem Mietobjekt mussten der Küchen- und Gangboden mit Keramikplatten neu belegt werden. In diversen Räumen wurden Styroporplatten entfernt.

Ausserdem mussten

- 4 Backofen/Kochherde und 1 Kühlschrank repariert,
- 2 Kochherde ersetzt,
- 1 Boiler repariert und
- 2 Tumbler und 1 Waschmaschine

repariert werden.

Neben den Totalsanierungen im Wohnungsbereich wurden in 3 Wohnungen Elektroinstallationen erneuert:

- Die Wohnungszuleitungen sowie die Sicherungstableaux wurden ersetzt.

Auf Grund von Mietergesuchen wurden:

- 3 Wohnzimmer,
- 1 Schlafzimmer,
- 1 Esszimmer,
- 3 Küchen,
- 5 Bäder,
- 2 Vorplätze,
- 2 Treppenaufgänge,
- 4 Gänge und
- 5 Kinderzimmer

frisch gestrichen.

Zudem wurde in einem Keller 1 Heizwand installiert. 2 Küchen und 2 Gänge mussten wegen defekten Bodenplättli neu mit Keramikplatten belegt werden.

Im Berichtsjahr hat der Vorstand wieder mit den während der Umbaujahre sistierten Haus- und Wohnungskontrollen begonnen. Ein Viertel der Mietobjekte wurden kontrolliert. Dabei wiesen die Genossenschafterinnen und Genossenschafter auf Mängel und Schäden hin. Auf Grund dieser Kontrollen konnte der Vorstand seine Wohnungszustandstabellen nachführen. Zudem ist es immer wieder erfreulich, mit den Mieterinnen und Mietern kurze Gespräche führen zu können, was sonst oft das Jahr über nicht möglich ist.

Sanierung der Aussenhüllen/Garantiarbeiten



Nachdem im letzten Jahr die Aussenhüllensanierungen abgeschlossen worden sind, fanden in diesem Jahr etliche Garantiekontrollen an den MFH und EFH statt. Es kommt trotz der vielen Abnahmekontrollen immer wieder vor, dass sich versteckte Baumängel erst nach einer gewissen Zeit bemerkbar machen. So mussten wir dieses Jahr eine Pergola nachrichten, bei der sich der Boden gesenkt hatte. Ausserdem wurde festgestellt, dass bei der letzten Bauetappe am Verputz stellenweise Algen- oder Schimmelbildungen zu erkennen sind.

Dies kann nach ca. 10 Jahren, aber nicht nach 1 1/2 Jahren geschehen. Wir haben dies bei der Bauleitung reklamiert und werden es zusammen mit den Holzlasuren an den Terrassengeländern weiterhin im Auge behalten und mit der Bauleitung Lösungen ausarbeiten.

Wir bitten auch alle Genossenschafter, uns neu auftretende Mängel, welche im Zusammenhang mit der Gebäudehüllensanierung stehen, sofort zu melden. Nur so können wir die Garantieleistungen auch voll ausschöpfen.

Strassenbauarbeiten

Im Sommer 2002 wurden in der Birseckstrasse die Elektrokabel der IWB ersetzt und verstärkt. In diesem Zusammenhang wurde vom Tiefbauamt nicht nur das Trottoir, sondern die gesamte Strasse ausgekoffert und erneuert. Ausserdem erhielten wir eine neue Strassenbeleuchtung. Der Vorstand hat sich darum bemüht, dass die Bauarbeiten zügig (im Vergleich zur Seltisbergerstrasse) ausgeführt worden sind.

Doch auch in den nächsten beiden Jahren kehrt noch keine Ruhe auf dem Jakobsberg ein.

Im Jahr 2003 wird in der Hochwaldstrasse die Gasleitung und die linke Strassenhälfte erneuert. Und im Jahr 2004 beabsichtigt das Tiefbauamt auch noch die Emil Angst-Strasse zu sanieren.

Finanzen

Da im vergangenen Jahr die Renovationsausgaben niedriger als budgetiert ausgefallen sind, konnten die letzten Kosten der Gebäudehüllensanierung direkt dem Unterhaltskonto belastet werden, ohne sie aktivieren zu müssen. Dies wirkt sich positiv auf unsere künftige Mietzinsgestaltung aus. (vgl. Abschnitt „Die Mietzinse...“)

Die zur Zeit angenehme Situation auf dem Kapitalmarkt mit tiefen Hypothekarzinsen wird es uns ermöglichen, für allfällige zukünftige Begehrlichkeiten Renovationsrückstellungen zu machen. Diese Rückstellungen werden jeweils in den Jahresrechnungen ausgewiesen. Es soll in Zukunft nicht mehr vorkommen, dass bei später einmal notwendigen Renovierungen keine Reserven vorhanden sind.

Der Vorstand verfügt über ein internes Budget bis ins Jahr 2008 (!). Wir sind deshalb kurz- und mittelfristig in der Lage, finanzpolitisch richtige Entscheide treffen zu können. Wir können so auch Genossenschafterinnen und Genossenschafter beruhigen, die sich Sorge um die Mietzinsentwicklung machen. (vgl. ebenfalls Abschnitt „Die Mietzinse...“)

Die Mietzinse in unserer Genossenschaft

Immer wieder spürt der Vorstand ein gewisses Misstrauen, das die Genossenschafterinnen und Genossenschafter gegenüber den Berechnungen des Vorstandes für die Mietzinse bekunden. Aus diesem Grunde möchten wir in diesem Jahresbericht auf die Entwicklung unserer Mietzinsgestaltung und einige Grundsätze dazu eingehen.

Es gibt in unserer Genossenschaft grössere Unterschiede in den Mietzinsen gleicher Wohnungs- oder Haustypen. Die Gründe dazu liegen in anderen Auffassungen des heutigen Vorstandes gegenüber derer von früheren Vorständen der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg über die Notwendigkeit von Renovationen und deren Finanzierung. In früheren Zeiten mussten die Mieter sehr viele Investitionen und Unterhaltsarbeiten selbst finanzieren. Beim Zuzug eines neuen Genossenschafters musste dieser unter Umständen sehr viel Geld in sein neues Heim investieren, um es seinen Bedürfnissen (jüngere Generation) anzupassen. Keller betonieren, Böden schleifen, Kamin entfernen, elektrische Leitungen sanieren usw. gehörten nicht zum Standard.

Der heutige Vorstand ist nun der Ansicht, dass sich die Bedürfnisse jüngerer Genossenschafterinnen und Genossenschafter geändert haben. Der Vorstand möchte auch verhindern, dass die Neuzuzüger soviel Geld in ein Mietobjekt investieren müssen, dass sie es bald als ihr Eigentum betrachten. Neue Genossenschafterinnen und Genossenschafter ziehen heute in ein saniertes Mietobjekt ein. Ausser Anteilscheine und Miete müssen sie sonst nichts mehr selbst bezahlen.

Zwischen diesen beiden extremen Ansichten der Renovationspraxis des Vorstandes gibt es jedoch diverse Zwischenschritte. In vielen Diskussionen an den Vorstandssitzungen hat sich schlussendlich die heute gültige Praxis durchgesetzt.

Bei der Festsetzung eines Mietzinses wird darauf geachtet, was beim entsprechenden Mietobjekt zum festgelegten Standard abweicht. Bei neu renovierten Objekten funktioniert diese Berechnung problemlos. Bei älteren Objekten wurde die Abweichung zum Standard anlässlich der Wohnungskontrollen festgestellt, bewertet und angepasst. Heute existiert

für jedes Objekt eine Ablage mit entsprechenden Belegen und Berechnungen. Bei neueren Objekten wird man also auch später einmal feststellen können, wer was und wann finanziert hat.

Auch ältere Genossenschafterinnen und Genossenschafter können von den Neuerungen in der Renovationspraxis profitieren. So werden bei den periodischen Zimmerrenovationen auch bei ihnen die Styroporplatten entfernt und die Decken und Wände neu vergipst. Jeder Kochherd, der ersetzt werden muss, wird durch einen modernen Kochherd mit selbstreinigendem Backofen mit Warmluft ersetzt. Auf Wunsch kann auch ein Glaskeramikkochfeld eingebaut werden, das allerdings durch einen Mietzinszuschlag finanziert wird.

In letzter Zeit sind in der Schweiz die Hypothekarzinsse gesunken. Das kommt auch unserer Wohngenossenschaft und allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern zugute. Wir werden die Einsparungen bei den Hypothekarzinsen jedoch nicht für Mietzinssenkungen verwenden, sondern damit unsere wegen der Gebäudehüllensanierung hohe Hypothekarschuld zurückbezahlen. Wenn wir unsere Schulden schneller abbauen können als geplant, dann ist unser Budget weniger anfällig auf mit Sicherheit wieder steigende Zinssätze. Wir werden also weniger schnell unsere Mietzinsen wieder erhöhen müssen.

Der Vorstand gibt sich alle erdenkliche Mühe für eine gerechte Mietzinsgestaltung. In diesem Sinne hoffen wir auch auf das Vertrauen der Genossenschafterinnen und Genossenschafter.



Ausblick

Im laufenden Betriebsjahr steht neben den ordentlichen Geschäften die Vorbereitung für das 60-Jahrjubiläum unserer Genossenschaft auf dem Programm. Es ist ein zweitägiges Fest am 5./6. September 2003 vorgesehen. Am Freitag wird unsere WG intern feiern und jedermann wird sich u.a. kulinarisch verwöhnen lassen können. Am Samstag dann findet der zweite Teil des Festes statt, zu dem auch unsere Nachbarn eingeladen werden. Bitte reservieren Sie sich die Daten. Wir freuen uns auf dieses Jubiläumfest. Helfen auch Sie bei der Vorbereitung mit?

März 2003

Peter Ruch

PS Nicht vergessen: Die WG 1943 Jakobsberg ist auch im "www" präsent. "Besuchen" Sie uns doch einmal im Internet. Unsere Adresse lautet:

<http://www.jakobsberg.ch>