Anfangs April 2007

Einladung zur Generalversammlung 2007 der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg

Sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Zu unserer 64. ordentlichen Generalversammlung laden wir Sie herzlich ein auf

Freitag, 11. Mai 2007

Beginn: 20.00 Uhr im Saal der Tituskirche

Nach der Generalversammlung wird Ihnen ein kleiner Imbiss offeriert.

Den Anmeldeschein wollen Sie bitte bis Donnerstag, 3. Mai, einwerfen bei Beatrice Stebler, Birseckstrasse 2.

Vergessen Sie nicht, den Jahresbericht an die Generalversammlung mitzunehmen, da er als Stimmkarte dient.

Traktanden

1. Protokoll der 63. ord. Generalversammlung vom 12. Mai 2006
2. Jahresbericht und Jahresrechnung
3. Wahlen
   a) Vorstand
   b) Rechnungsrevisoren
   c) Rekurskommission
4. Festsetzung der Vorstandsentschädigung
5. Anträge von GenossenschafterInnen (gemäss Statuten § 17 sind Anträge bis spätestens 10 Tage vor der GV schriftlich einzureichen).

   Anträge bitte bei Frau B. Stebler, Birseckstrasse 2, einwerfen.
6. Allfälliges

Laut § 18 der Statuten hat an der GV jedes Mitglied eine Stimme. Ein Eheteil kann sich durch den anderen vertreten lassen.
§ 886 OR: Bei der Ausübung seines Stimmrechts an der GV kann sich ein/e GenossenschafterIn durch eine/n andere/n Genossenschafter/in vertreten lassen, doch kann kein/e Bevollmächtigte/r mehr als eine/n Genossenschafter/in vertreten.
Eine allfällige Vertretung an der GV kann nur mit einer schriftlichen Vollmacht ausgeübt werden.

Mit freundlichen Grüssen

WOHNGENOSSENSCHAFT
1943 JAKOBSBERG
Der Vorstand

Organe

Vorstand	Präsident	Peter Ruch	2008
	Vizepräsident	Dieter Ganzmann	2007
	Sekretärin	Beatrice Stebler	2009
	Finanzen	Dieter Ganzmann	2007
	Finanzen	Andreas Vogt	2007
	Beisitzer	Werner Furrer	2009
		Thomas Mohler	2008
		Urs Ritzmann	2009
Rechnungsrevisoren		Erich Fischer	2008
		Hansjörg Ott	2007
		Thomas Stacher	2007
		François-P. Zweiacker	2008
Stiftung Hilfsfonds		Annemarie Loew	
		Andrea Saner	
		François-P. Zweiacker	
Verwaltungskommission	Präsident	Peter Ruch	061 331 04 46
		Werner Furrer	061 331 32 16
		Thomas Mohler	061 361 75 71
		Urs Ritzmann	061 331 69 95
Rekurskommission		Madeleine Blum	2007
		Monika Figini	2007
		Doris Ueltschi	2009
		Werner Jenni	2007

Unsere Zahlen auf einen Blick

Bilanz	2005		2006	
	Aktiven	Passiven	Aktiven	Passiven
Umlaufsvermögen	399'211.62		404'831.71	
Anlagevermögen	21'911'825.89		23'006'525.89	
Fremdkapital		20'346'625.00		21'370'331.90
Eigenkapital		1'964'412.51		2'041'025.70
	22'311'037.51	22'311'037.51	23'411'357.60	23'411'357.60

Betriebsrechnung	2005		2006	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
Liegenschaftsertrag		1'613'598.40		1'787'447.40
Liegenschaftsaufwand	1'453'700.59		1'611'318.28	
übriger Ertrag		2'149.05		4'503.90
übriger Aufwand	150'364.17		171'911.58	
Betriebsüberschuss	11'682.69		8'721.44	
	1'615'747.45	1'615'747.45	1'791'951.30	1'791'951.30

Statistische Kennzahlen der WG	2003	2004	2005	2006
Anlagevermögen in % des Gesamtvermögens	96.74	97.86	98.21	98.27
Eigenfinanzierungsgrad	10.66	10.20	8.80	8.72
Eigenkap. + langfr. Fremdk. in % des Anlagev.	102.04	101.28	100.10	100.85
Kassaliquidität	155.33	101.79	34.52	66.89
Liquidität	252.24	241.90	106.00	192.47
Durchschnittlicher Hypothekarzins der WG 1943	3.37	2.96	2.95	3.00
Hypothekarzins in % des Mietertrages	33.54	31.96	30.67	35.56
Unterhalt in % des Mietertrages	35.71	37.55	30.31	32.22
Abschreibung in % des Mietertrages	17.83	17.52	25.92	19.47
Cashflow in Fr.	274'852.59	284'114.57	422'979.59	356'650.33

Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Betriebsüberschusses per 31.12.2006				
	2003	2004	2005	2006
1. Zuweisung an die statutarische Reserve	600.00	2'000.00	5'000.00	1'000.00
2. Zuweisung an die Spezialreserve	0.00	2'000.00	5'000.00	1'000.00
3. Verzinsung des zusätzl. AS-Kapitals (2%)	2'520.75	2'033.25	1'721.25	2'318.65
4. Vortrag auf neue Rechnung	62'948.50	66'029.82	65'991.26	70'394.05
	66'069.25	72'063.07	77'712.51	74'712.70

Jahresbericht 2006

(1. Januar bis 31. Dezember 2006 und Ausblick)

Einleitung

Nach vielen Jahren, in denen jeweils in den Jahresberichten die Gebäudehüllensanierungen, der Kauf neuer Liegenschaften und deren Totalerneuerung im Zentrum standen, liegt wieder beinahe ein „normaler“ Jahresbericht vor. Der Vorstand konnte sich im Berichtsjahr hauptsächlich wieder den „Tagesgeschäften“ widmen. Neben den im Kapitel „Verwaltungstätigkeiten“ aufgeführten „Arbeiten“ seien aber hier in diesem Abschnitt des Jahresberichts drei ausserordentliche Arbeitsschwerpunkte erwähnt.

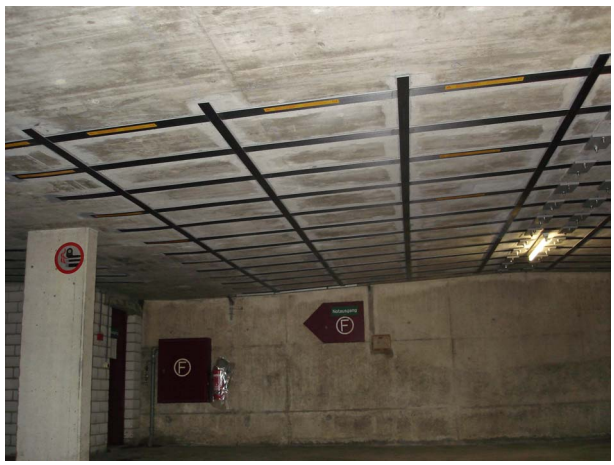
1. Ein deutlicher Mehraufwand für die Vermietungen der Wohnungen in den neuen Liegenschaften war im Berichtsjahr zu verzeichnen. Heute (im März 2007) sind an der Seltisbergerstrasse 6 sämtliche Wohnungen vermietet. Im Nachbargebäude Zur Gempenfluh 36 steht z.Z. eine 4½-Zimmer-Wohnung leer. Ab Juni 2007 ist auch diese Wohnung vermietet.

2. Mit einem weiteren zusätzlichen Aufwand verbunden – finanziell und arbeitsmässig – waren ausserordentliche Wohnungssanierungen wegen hoher Feuchtigkeit in zwei MFH-Erdgeschosswohnungen. Wegen Schimmelbildung mussten Böden von unten abgedichtet werden. An allen Wänden und Decken wurden die alten nicht atmungsaktiven Farben und Tapeten entfernt und durch mineralische (atmungsfähige) Materialien ersetzt. Jetzt (im Jahre 2007) werden in diversen Wohnungen Feuchtigkeitsmessungen durchgeführt. Mit den gewonnenen Daten kann u.a. auch nachgewiesen werden, wie in diesen Wohnungen gelüftet wird. (Wie schon mehrmals erwähnt, fördert falsches Lüftungsverhalten die Schimmelbildung in Wohnungen!)

Schimmel an Boden und Wänden

nach der Sanierung

3. Einen weiteren Schwerpunkt im Berichtsjahr – ebenfalls finanziell und arbeitsmässig – gilt es zu erwähnen: Die sicherheitsrelevanten Arbeiten in der Autoeinstellhalle konnten durchgeführt und abgeschlossen werden. Es besteht nun keine Einsturzgefahr mehr wegen zu grossen Lasten auf der Hallendecke. Die Stützenköpfe wurden im hinteren Hallenbereich so verstärkt, dass kein Durchstanzen der Hallendecke mehr möglich ist. Details zu diesen Arbeiten sind diesem Jahresbericht ebenfalls im Kapital Verwaltungstätigkeit zu entnehmen.

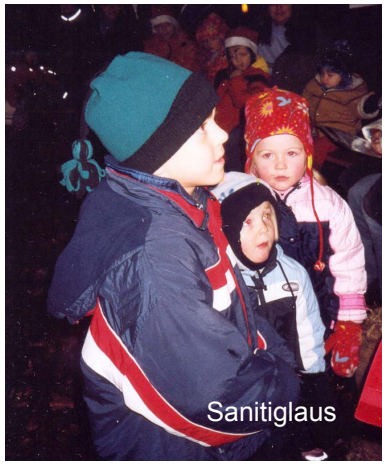


Anlässe und Dank

Im Jahresbericht 2005 wurden die Genossenschaftsanlässe wieder einmal ausführlich erwähnt. Aus diesem Grund verzichten wir in diesem Jahr auf eine detaillierte Auflistung aller Aktivitäten in unserem „Genossenschaftsleben“. Es wird lediglich der Dank der letzten Jahre wiederholt, denn es ist nicht selbstverständlich, dass sich immer wieder Genossenschafterinnen und Genossenschafter zu Verfügung stellen, sich für ihre WG in irgendeiner Art und Weise einzusetzen. Deshalb dankt der Vorstand an dieser Stelle allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern, die sich für unser Gemeinwesen einsetzen und eingesetzt haben. Dieser Dank gilt auch denjenigen, die „passiv“ an den Anlässen, den Versammlungen usw. teilnehmen und so ihre Verbundenheit mit unserer Genossenschaft zeigen. Es braucht nicht nur die Macherinnen und Macher, sondern auch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, Geniesserinnen und Geniesser. Ohne diese käme das Gesellschaftliche in unserer WG zum Erliegen.

Seniorenausflug

Geraniernmärt


Sanitiglaus

Familienpicnic

Einen speziellen Dank – auch hier alle Jahre wieder – spricht der Unterzeichnende seiner Vorstandskollegin und seinen Vorstandskollegen aus. Es ist – wie schon seit vielen Jahren – eine Freude, mit engagierten Vorstandsmitgliedern zusammenarbeiten zu dürfen, vor allem dann, wenn das kollegiale Klima stimmt. Alle geben ihr Bestes. Kontroverse Diskussionen können geführt werden, ohne dass „auf den Mann/die Frau gespielt wird“, auch in Situationen, bei denen die Emotionen zu spüren sind. „Verlierer“ bei Abstimmungen tragen die Mehrheitsbeschlüsse. Speziell freut sich der „Schreiberling“, dass in diesem Jahr (2007) keine Rücktritte aus dem Vorstand zu verzeichnen sind. Jeder Wechsel in der „Verwaltungscrew“ ist mit viel Mehraufwand für die Bisherigen verbunden. Dieser Mehraufwand bleibt dem Vorstand im Jahr 2007 erspart!

Verwaltungstätigkeit

Vorstandstätigkeit

Der Vorstand traf sich neben diverser Besprechungen, Begehungen zu 12 ordentlichen Sitzungen. Wegen der Vielfalt der Traktanden mussten zu Beginn jeder Sitzung die Prioritäten festgelegt werden, damit die Sitzungen nicht immer bis gegen Mitternacht dauerten. Aus diesem Grund wurden einige nicht dringende Traktanden entweder verschoben oder vorläufig als Pendenz deklariert, denn es kann nicht sein, dass 100% berufstätige Vorstandsmitglieder nach einem Arbeitstag noch ca. 4 Stunden „sitzen“. So mussten sich/müssen sich einige Genossenschafterinnen und Genossenschafter gedulden und einige Zeit auf eine Antwort des Vorstands auf ihre Anliegen warten. Wir bitten um Verständnis. Wir wollen nicht, dass MandatsträgerInnen wegen Überlastung zurücktreten. Zusätzliche Sitzungen werden nur im Notfall anberaumt, denn die Terminkalender der Vorstandsmitglieder sind schon so recht „gefüllt“.

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten

Totalsanierungen von Wohnungen und Einfamilienhäuschen wegen Mieterwechsel:

Im vergangenen Jahr wurden saniert:

- zwei Einfamilienhäuser Typ A
- fünf 3-Zimmer-Wohnungen

Dabei mussten fünf Bäder und vier Küchen total erneuert werden. In allen diesen sieben Wohneinheiten wurden die Elektroinstallationen erneuert. 1 Boiler konnte in den Estrich verlegt werden.

Reparaturen:

- in zwei 3-Zimmer-Wohnungen: Feuchtigkeitssanierungen/Unterbodenisolationen
- im Zusammenhang mit den Feuchtigkeitssanierungen: Reparatur (Erneuerung) eines Regensammlers
- im Zusammenhang mit einer Sanierung im unteren Stockwerk: Kaminabbruch und Sanierung des Zimmers
- in einer 5½-Zimmer-Wohnung: Malerarbeiten wegen Mieterwechsel
- in einem Einfamilienhaus Typ B: Gipserarbeiten wegen Feuchtigkeit im Duschraum

Ersatz:

- 1 schadhafte Küchenabdeckung
- 4 Kühlschränke
- 1 Dunstabzug
- 1 Kochherd

Malerarbeiten auf Gesuch von Mieterinnen und Mietern:

Wegen Überschreitung des Unterhaltsbudgets (s. Jahresrechnung) wurden die Gesuche von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für Malerarbeiten aufs nächste Jahr (2007) verschoben.

Aussenbereich:

Ausser dem jährlichen Heckenschnitt und dem Gartenunterhalt (Rasen mähen) wurden folgende Arbeiten erledigt:

- Neben dem Zugangsweg zum MFH EA 20: Installation einer zusätzlichen Leuchte
- Emil-Angst-Strasse 35 (Waldseite): Rückschnitt der Rabatten/Büsche/Bäume, Verlegen von Gartenplatten für Mofaabstellplatz
- Zwischen Emil-Angst-Strasse 20 und 24: Rückschnitt der Linde
- Emil-Angst-Strasse 24: Rückschnitt Hasel
- Emil-Angst-Strasse 25: Dachwassersammler entleert und gereinigt
- Birseckweglein: Umgestürzter Apfelbaum entfernt, Mähen der Blumenwiese durch Gärtner
- Emil-Angst-Strasse 29: Vorgarten/Rabatten jäten, Winden entfernen durch Gärtner

- Hangweglein: 2 x jährlich Bord mähen durch Gärtner
- B 45 : 1 grosse Tanne gefällt + Wurzelstock ausgefräst, Ersatzpflanzung Prunus, Rasen neu angesät
- Emil-Angst-Strasse 1: Sanierung der Trockensteinmauer
- B 51: Kanalreinigung
- Zur Gempenfluh 36: Rückschnitt Hasel, Rabatten jäten und Winden entfernen
- Seltisbergerstrasse 6: Umgestürzter Baum entfernt, Rabatten jäten und Winden entfernen
- Sämtliche Dächer kontrollieren, defekte Ziegel ersetzen, Dachrinnen reinigen
- Jährlicher Service der Gartenmaschinen
- 41 Grüncontainer durch Abfallentsorgung entleert
- Ersatz: 1 neuer Rasenmäher, 1 neuer Grüncontainer 660 Liter

Autoeinstellhalle:

Nach diversen Abklärungen seit dem Jahr 2003 wurden in den vergangenen Jahren bezüglich Überprüfung der statischen Zustände der Autoeinstellhalle an der Giornicostrasse Expertisen in Auftrag gegeben. Dabei wurde der vermutete labile Zustand der Hallendecke wegen zu grosser Überlast bestätigt. Eine mögliche Einsturzgefahr im hinteren Hallenbereich wurde durch die untersuchenden Ingenieure diagnostiziert. Aus diesem Grund wurde im April 2005 eine Notspriessung in beiden Geschossen eingebaut. Für die anstehenden Sanierungsarbeiten wurde eine Baukommission ins Leben gerufen mit Vertretern beider Stockwerkeigentümerinnen, der Autoeinstellehalle Giornicostrasse AG und der Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg. Im Oktober 2005 wurde der Auftrag für die sicherheitstechnische Sanierung an das Ingenieurbüro Mory-Maier vergeben. Die Detailplanungen begannen Ende 2005. Im Berichtsjahre 2006 wurden folgende Arbeitschritte unternommen:

- Winter/Frühjahr: Abschluss der Detailplanung der Sicherheitsmassnahmen mit Kostenbeurteilung, Offertvorbereitungen, Projektgenehmigung durch die Baukommission
- Mai: Ausschreibung an 3 bekannte Bauunternehmungen, vorzeitige Fällung von 5 Bäumen durch das Forstamt, Baueingabe
- Juni: Baubewilligung, weitere Offerten werden eingeholt
- August: Vergabe der Bauarbeiten an die Hydrojet AG
- September: Baustelleninstallation, Freilegen der Betondecke über den Stützen auf den hintersten 18 Metern
- Oktober: Einbau von zwei elf Meter langen Stahlträgern und zwei oben liegenden Stahlrahmen über den hintersten Stützen, Vorspannen der gerissenen Betonfelder mittels Gewindestangen, Einbetonieren der oberflächigen Stahlverstärkungen, abdichten und versiegeln
- November: Schleifarbeiten an der Decke innen im 1. Untergeschoss, Verstärkung der fehlenden Armierung durch aufgeklebte Kohlefaser-Lamellen, Wassereindringungen bei Fuge 9 im 1. UG und bei Platz 32 in beiden UG durch Bohrungen und Dichtungsinjektionen behoben, Rückfüllung der Gräben an der Oberfläche

- Dezember: Kreditverhandlungen mit BKB, Erhöhung der Hypothek um 250'000.— Franken, Entfernung der Baustelleninstallation, Endabnahme durch Ingenieur und Bauleiter

Mit dem Abschluss der 1. Etappe der Sanierungsarbeiten an unserer Einstellhalle ist die Einsturzgefahr behoben!

Die Kosten für die Sanierungsarbeiten werden hälftig auf die beiden Stockwerkeigentümerinnen verteilt. Aus diesem Grund wurde der bestehende Schuldbrief erhöht, damit die aufgelaufenen Beträge finanziert werden konnten/können. Wie schon im letztjährigen Jahresbericht erwähnt, müssen die durch die Baukosten vermehrt anfallenden Hypothekarzinsen mittels massvoller Erhöhung der Platzmieten finanziert werden.

Noch sind aber nicht alle vorgesehenen Arbeiten rund um die Autoeinstellhalle ausgeführt, weitere noch ausstehende werden im Kapitel „Ausblick“ aufgelistet.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle allen, die sich für die sicherheitstechnische Sanierung unserer Autoeinstellhalle eingesetzt, das heisst ihr Wissen und ihre „Freizeit“ zur Verfügung gestellt haben und für die weiteren Renovationsarbeiten einsetzen werden, im Speziellen aber der Baukommission unter der Leitung von Herrn R. Walliser, den Herren R. Bättig, J. Schwitter, U. Ritzmann, K. Wagner, M. Ryf und unserem für die Einstellhalle verantwortlichen Herrn Werner Furrer.

Finanzen

Das vergangene Jahr hat uns Mehrkosten bei den Hypothekarzinsen und beim Unterhalt der Liegenschaften gebracht. Eine extrem günstige Festhypothek musste durch eine Festhypothek mit einem wesentlich höheren Zinssatz ersetzt werden. Beim Unterhalt wirkten sich vor allem die in der Einleitung zum Jahresbericht erwähnten Feuchtigkeitssanierungen an zwei Wohnungen aus. Als Folge dieser Mehrauslagen musste der Vorstand einige Gesuche für Zimmerrenovationen auf das Geschäftsjahr 2007 verschieben. Die Mietzinseinnahmen sind tiefer ausgefallen als budgetiert, da an der Gempenfluh eine Wohnung längere Zeit nicht vermietet war und sieben Mietobjekte während deren Totalsanierungen nicht vermietet waren.

Grosse Mehrkosten für die Genossenschafterinnen und Genossenschafter entstanden bei den Heizkosten. Der durchschnittliche Preis pro Liter Heizöl ist gegenüber dem Vorjahr um fast 60% gestiegen. Aus diesem Grunde werden die Vorauszahlungen für die Nebenkosten ab Mitte 2007 etwas angehoben.

Ausblick

Autoeinstellhalle:

Nach der Fertigstellung der sicherheitsrelevanten Sanierungsarbeiten rund um die Einstellhalle stehen noch folgende „Aufgaben“ an:

- Modernisierung der Licht- und Elektroanlagen (Winter/Frühjahr 2007)
- Lüftungsverbesserung (Frühjahr 2007)
- Diverse Betonsanierungen im 1. und 2. UG, im Treppenhaus und bei den Rampen
- Verschiedene Feuchtstellen ausinjizieren
- Verschiedene Elementfugen abdichten
- Schachtdeckel ersetzen
- pneumatische Schwellen ersetzen
- Treppenhaus und Einfahrtsbereiche farblich aufhellen

Mit Ausnahme der ersten beiden oben erwähnten Punkte sind noch keine Prioritäten gesetzt und Beschlüsse gefasst worden.

Filter IV, geplante Kulturveranstaltungen im ehemaligen Wasserreservoir an der Reservoirstrasse:

Die Bewohner des Jakobsbergs wurden anfangs Kalenderjahr durch eine Baupublikation aufgeschreckt: Im ehemaligen Reservoir soll ein Raum für kulturelle Veranstaltungen eingerichtet werden. Vorgesehene Öffnungszeiten am Wochenende bis morgens um 03.00 Uhr, unter der Woche bis 24.00 Uhr, Besucherkapazität bis zu 500 Personen, Partybetrieb auf dem Vorplatz usw. schreckten die Anwohnerschaft auf. Bedenken bezüglich Lärmbelästigung durch den Betrieb, durch Autoverkehr, Parkplatz suchende BesucherInnen usw. veranlassten Frau Th. Ruch, Herr Th. Mohler und den Unterzeichnenden zu einer Orientierungsversammlung am 8. Februar 2007 einzuladen. Vertreter der Bauherrschaft waren anwesend. Viele Fragen bezüglich des im alten Reservoir vorgesehenen Betriebs usw. wurden gestellt. Es gelang den Bauherren aber nicht, die sehr zahlreich Anwesenden von einem problemlosen Betrieb ihres Unternehmens zu überzeugen. Die grosse Mehrheit der VersammlungsteilnehmerInnen sprach sich gegen das Projekt Filter IV aus. Die wenigen BefürworterInnen konnten nicht überzeugen. Trotz des „brisanten“ Kulturprojekts verlief die Versammlung in geordnetem Rahmen.

Im Anschluss an die Orientierungsversammlung beschlossen diverse Quartierbewohnerinnen sowie zwei Wohngenossenschaften (Wohngenossenschaft Gempenblick und Wohngenossenschaft 1943 Jakobsberg) wegen den oben erwähnten Bedenken, die nicht entkräftet werden konnten, Einsprache gegen das Bauprojekt zu erheben. Zur Redaktionszeit dieses Berichts ist noch nicht bekannt, ob die Einsprachen Erfolg haben... .

Küchenerneuerungen:

Wie schon im letzten Jahresbericht erwähnt, plant der Vorstand, (frühestens) ab 2009 die in die Jahre gekommen Küchen zu ersetzen. Im März 2007 konnten die Genossenschafterinnen und Genossenschafter mittels eines Umfrageblatts ihr Interesse an einer neuen Küche bekunden. Die Resultate dieser Umfrage werden anlässlich der GV 2007 veröffentlicht. Der Vorstand wird dann in den nächsten Monaten die „Grobplanung“ in Angriff neh-

men... . Wir werden die Genossenschafterinnen und Genossenschafter zur gegebenen Zeit über das weitere Vorgehen orientieren.

Die Frage, weshalb die alten Küchen frühestens im Jahre 2009 ersetzt werden, beantwortet der Vorstand wie folgt: Ab ca. diesem Jahr werden wir die Hypotheken um etwa 600'000.– bis 800'000.– Franken amortisiert haben. D.h., ab diesem Zeitpunkt werden wir bei der Bank wieder Geld beanspruchen können, ohne die Schuldbriefe erhöhen zu müssen.

Schlusswort:

Der Vorstand wünscht allen ein angenehmes Genossenschaftsjahr und alles Gute im 2007.

Peter Ruch, Präsident

März 2007