



WOHNGENOSSENSCHAFT
HOHMAD THUN

75 Jahre Wohngenossenschaft Hohmad

eine Reise durch die Zeitgeschichte
(von der Gründung 1947 bis in die heutige Gegenwart)



Vorwort von Heinz Berger, Präsident der WG Hohmad

Die Wohngenossenschaft Hohmad hat eine Geschichte, auf die sie stolz sein darf. Könnten die Gründer heute mit uns auf die Entwicklung ihrer im Jahre 1947 gegründeten Wohngenossenschaft zurückschauen, wären sie zweifellos zufrieden, vielleicht sogar ein wenig stolz. Das "Zurückschauen" wird in der nachfolgenden Chronik, das "Weitergehen" ist in der Rubrik «Ausblick» aufgezeigt. Was über Generationen geschaffen wurde, gilt es zu bewahren.

Gleichzeitig gilt es nun aber auch in die Zukunft zu schauen. Mit unseren Werten, aber auch mit zukunftsgerichteten Ideen und mit Gestaltungswillen, werden wir den Weg für die nächsten 75 Jahre in Angriff nehmen. Zur Entwicklung einer langfristigen und nachhaltigen Zukunftsstrategie werden wir im Jahr 2025, zusammen mit Ihnen, den Partizipationsprozess starten.

Gerade im Immobiliensektor ist es wichtig, langfristig zu denken, denn von der Planung eines Mehrfamilienhauses bis zur Vermietung der letzten Wohnung können gut und gerne fünf bis zehn Jahre vergehen. Es ist deshalb logisch und konsequent, sich an langfristigen Bedürfnissen zu orientieren und nicht auf kurzfristige Trends zu setzen.

Da nichts so beständig ist wie der Wandel, hat sich der Vorstand in den letzten zwei Jahren mit der Zukunft beschäftigt. Der geplante Partizipationsprozess hat zum Ziel, gemeinsam mit Ihnen, eine Zukunftsstrategie zu entwickeln.

Selbstverständlich gilt es dabei unsere Grundwerte, bezahlbaren Wohnraum innerhalb des genossenschaftlichen Gedankens anzubieten, zu erhalten. Wir werden aber den Wohnraum so gestalten müssen, dass dieser den heutigen Bedürfnissen entspricht, d.h. einen diversifizierten Wohnungsmix für verschiedene Lebensphasen bietet und gleichzeitig den neuen technologischen Anforderungen genügt und der Umwelt noch stärker Rechnung trägt.

Die WG Hohmad als Wohnbaugenossenschaft weiterhin attraktiv zu erhalten und mit einem starken Solidaritätsgedanken Mehrwert für alle zu schaffen, muss oberstes Ziel sein. Als WG Hohmad müssen wir die Gemeinschaft als Pfeiler der Gesellschaft erhalten.

In diesem Sinne freue ich mich, den Weg gemeinsam mit Ihnen, sehr geehrte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, beschreiten zu dürfen.

An dieser Stelle danke ich allen, die sich für die WG Hohmad einsetzen, ganz herzlich.

Heinz Berger, Präsident

5 Präsidenten in der 75-jährigen Genossenschaftsgeschichte

Historie

1947 - 1960	Hans Mani
1960 - 1971	Gustav Scherer
1971 - 1992	Hans Walthert
1992 - 2002	Werner Brand
2002 -	Heinz Berger

Heutiger Vorstand:

Name	Vorname	Funktion	Im Vorstand seit
Berger	Heinz	Präsident	1998
Eggens	Kylian	Vizepräsident	2010
Keller	Gabriela	Beisitzerin	2019
Lehmann	Regula	Beisitzerin	2021
Spätig	Hansruedi	Beisitzer	2002

Verwaltung: Brigitte Bühlmann (seit November 2009)
Protokollführer: Peter Aeschlimann (seit August 2021)



Von links:
Kylian Eggens, Gabriela Keller, Heinz Berger, Regula Lehmann, Hansruedi Spätig, Brigitte Bühlmann
(Verwaltung), Peter Aeschlimann (Protokollführer)

Einsetzen einer regen Bautätigkeit in Thun in den Nachkriegsjahren – Neugründungen von Wohnbaugenossenschaften

In den Nachkriegsjahren herrschte in der ganzen Schweiz, so auch in Thun, grosse Wohnungsnot. Zur Förderung der Bautätigkeit bewilligten Bund, Kantone und Gemeinden Subventionen von je 10% der Baukosten. Diese Subventionen sollten die massive Bauteuerung mildern und zur Bautätigkeit anregen.

Es bildeten sich in der Folge zu den bestehenden, neue Bau- und Wohngenossenschaften. Die tatkräftige Unterstützung durch die Behörden von Thun bewirkte, dass eine rege Bautätigkeit einsetzte. Thun stand mit Neubauten an erster Stelle im Kanton.

Gründung der Bau- und Wohngenossenschaft Hohmad

Um bei der Frage zur Beschaffung von Wohnraum nicht untätig zu bleiben, beauftragte der Sektionsvorstand des Schweizerischen Metall- und Uhrenarbeiterverbandes seinen Sekretär O. Flückiger, einen geeigneten Bauplatz zu suchen. Dank seinen guten Beziehungen als Behördenmitglied zur Gemeinde und zu Privatunternehmungen, gelang es ihm in relativ kurzer Zeit das Haldemanngut als Bauplatz zu sichern.

Am 15. September 1947 wurde die Bau- und Wohngenossenschaft Hohmad gegründet. Die Eintragung ins Schweiz. Handelsregister erfolgte am 20. September 1947. Der Vorstand wurde von Hans Mani (Präsident) geleitet und bestand aus 7 Mitgliedern.

Entstehungsgeschichten der 3 Etappen

1. Etappe

Vorgeschichte

Bevor mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte, mussten noch Vorarbeiten geleistet werden:

- Einfordern der von der Gemeinde, dem Bund und dem Kanton zugesicherten Subventionen
- Abschluss eines Baukreditvertrages über CHF 1'960'000.00 mit der Kantonalbank von Bern, Thun, verbürgt durch die Einwohnergemeinde Thun
- Abschluss des Baurechtsvertrages mit der Gemeinde Thun (19. November 1947)

Einige Bestimmungen aus dem Baurechtsvertrag:

- Die Ausführung der Bauten hat innert zwei Jahren zu erfolgen
- Die Bau- und Wohngenossenschaft Hohmad verpflichtet sich zum fachgemässen Unterhalt der Bauten
- Der Baurechtszins beträgt während den ersten 25 Jahren 2% auf dem auf der Basis von CHF 10.00/m² berechneten Landwert
- Das Baurecht erlischt infolge von Zeitablauf am 30. Juni 2045

Bau der 1. Etappe

Das Bauprojekt wurde durch das Architekturbüro Lanzrein in Thun entworfen. Man war von Anfang an bestrebt, das Beste aus Preis und Qualität herauszuholen. Mit ganz wenigen Ausnahmen wurden die

Arbeiten, in Verbindung mit dem Architekten, an ortsansässige Firmen vergeben. Bereits im Dezember 1947 wurde mit dem Bau begonnen.

Die Witterungsverhältnisse während der Bauzeit können als sehr gut taxiert werden. Auf Grund des grossen Bauvolumens auf dem Platz Thun, geriet man mit den Bauarbeiten etwas in Verzug. Dies hatte zur Folge, dass der Einzugstermin für einige Mieter etwas verzögert wurde.

Sämtliche Wohnungen waren schliesslich Mitte November 1948 bezogen. Die Umgebungsarbeiten wurden im Frühling 1949 fertiggestellt.

Die Gesamtkosten der 1. Etappe beliefen sich auf rund CHF 2 Mio.

Aufnahme von Genossenschaftern – nur mit Zustimmung des Gemeinderates

Damit neue Genossenschafte in die Wohnung einziehen konnten, benötigten sie zusätzlich die Zustimmung des Gemeinderates der Stadt Thun. Er machte die Zustimmung u.a. davon abhängig, dass eine Familie vor-gängig mindestens 2 Jahre Wohnsitz in der Gemeinde Thun haben musste.

Auszüge aus den Jahresberichten 1948 und 1949 des damaligen Präsidenten Hans Mani:

Es werden im Verlaufe des Jahres noch einige Verordnungen herausgegeben werden müssen und wir hoffen, dass sie alle Beachtung finden. Es ist nicht damit getan, in einer Wohnung zu leben, sondern jeder muss auch gewillt sein, genossenschaftlich zu wohnen und seinen Nachbarn "als Mensch" zu achten.

3 - 4mal 5 - 15 Minuten täglich lüften, auch bei regnerischem, nebligem oder kaltem Wetter, weil:

- 1. Sauerstoffreiche Frischluft Ihre Gesundheit schont*
- 2. Trockenwarme Luft Menschen und Mobiliar zuträglicher ist*
- 3. Schimmelbildung und Geruch verhindert werden*
- 4. Ihre ganze Aussteuer dadurch länger schön bleibt*
- 5. Ihre Speisevorräte haltbarer bleiben*
- 6. Ihre Zimmerpflanzen besser gedeihen*
- 7. Sie damit in Ihrer Wohnung glücklicher sind*

Mit dem Reinigen der Kellerräume und der Waschküchen hat man es nicht überall ernst genommen. In dieser Beziehung muss es noch besser werden. Der Berichterstatter weiss, dass mit gutem Willen alles erreicht werden kann. Sollten aber mit Absicht unsere Bestrebungen erschwert werden, müsste rücksichtslos eingeschritten werden.

Finanzielles aus den Gründungsjahren der 1. Etappe

Die Mietzinse wurden wie folgt festgelegt:

CHF 110.00 pro Monat für eine 3-Zimmerwohnung

CHF 120.00 pro Monat für eine 4-Zimmerwohnung

Anteilscheine pro Wohnung: CHF 800.00.

Die Mietzinseinnahmen pendelten sich bei CHF 83'500.00 pro Jahr ein. Die Jahresrechnung konnte vom 2. Geschäftsjahr an ausgeglichen gestaltet werden.

2. Etappe

Vorgeschichte

Dem Jahresbericht 1953 des Präsidenten entnehmen wir folgende Bemerkungen betreffend 2. Etappe:

Immer noch steht vor unserer Siedlung das alte Bauernhaus und die darin befindlichen, von der Gemeinde vor Jahren abgesprochenen Wohnungen sind wieder besetzt worden. Der Vorstand hat sich immer bemüht, in Anbetracht der vielen Wohnungssuchenden, die Angelegenheit zu erledigen, doch bis jetzt ohne Erfolg. Es ist Sache der Behörden zu bestimmen, wie viel Land der Genossenschaft zur Überbauung zur Verfügung gestellt werden kann. Wir hoffen von der Gemeinde endlich einen positiven Bescheid zu erhalten, damit die Sache zu Ende geführt werden kann.

Schlussendlich stellte die Gemeinde Thun der Bau- und Wohngenossenschaft Hohmad doch noch Land vom restlichen "Haldemann-Gut" im Baurecht zur Verfügung, wenn auch deutlich weniger, als vom Vorstand gewünscht. Es reichte aber gerade, um darauf 2 Häuser zu erstellen.

Der Baurechtszins betrug während den ersten 25 Jahren 2% auf dem auf der Basis von CHF 15.00/m² berechneten Landwert.

Das Baurecht erlischt infolge Zeitablauf am 30. Juni 2045 (analog 1. Etappe).

Bau der 2. Etappe

Der Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Thun wurde am 25. Januar 1955 abgeschlossen und von Notar Walter Roost beurkundet. Gleichzeitig wurden 2 Namensschuldbriefe im Betrag von CHF 199'500.00 und CHF 342'000.00 errichtet. Geldgeber waren die Einwohnergemeinde Thun sowie die Genossenschaftliche Zentralbank Basel (heute Bank Coop bzw. Bank Cler).

Die Baupublikation erfolgte im Amtsanzeiger vom 19. und 26.11.1954. Bereits am 29. Oktober 1955 erteilte das Stadtbauamt Thun die Bezugsbewilligung für die Wohnungen an der Hohmadstrasse 22A und am 15. November 1955 für die Wohnungen an der Hohmadstrasse 22.

Das Bauprojekt wurde durch das Architekturbüro Franz Wenger in Thun entworfen.

Die Gesamtkosten der 2. Etappe beliefen sich auf rund CHF 570'000.00.

3. Etappe

Vorgeschichte

Nach dem Bau der 2. Etappe bemühte sich der Vorstand der Genossenschaft während vielen Jahren Bauland zu erwerben, um neuen Genossenschaffern Wohnungen anbieten zu können. Diese Bemühungen blieben lange erfolglos. Entweder war das Bauland zu teuer oder die Lage des Grundstücks schien ungünstig. Ebenso erfolglos blieben die Gesuche um Abgabe von Bauland im Baurecht bei der Einwohnergemeinde wie auch bei der Burgergemeinde Thun.

Endlich, im Frühjahr 1968, wurden der Genossenschaft Wohnhäuser an der Länggasse, welche sich bereits im Bau befanden, zu relativ günstigen Bedingungen angeboten. Um die Finanzierung zu sichern, bot der Landbesitzer (Walter Hauenstein) der Genossenschaft eine Bürgschaft an.

An einer ausserordentlichen Generalversammlung wurde das Geschäft am 4. Juli 1968 den Genossenschaffern unterbreitet und zur Abstimmung vorgelegt. Diese stimmten nach teilweise leidenschaftlich geführten Diskussionen mit 32 Ja- gegen 27 Nein-Stimmen dem Landkauf und mit 35 Ja-Stimmen bei 24 Enthaltungen der Erstellung von 5 Wohnblöcken mit insgesamt 40 Wohnungen sowie dem Erwerb von 16 Einstellhallenplätzen zu.

Erwerb und Bezug der 3. Etappe

Bereits am 26. Juni 1968, d.h. noch vor der ausserordentlichen Generalversammlung, wurde der Kaufvertrag für das Bauland von der Bau- und Wohngnossenschaft Hohmad und Herrn Walter Hauenstein unterzeichnet und von Notar Walter Dähler beurkundet. Vorbehalten blieb die Zustimmung durch die Generalversammlung. Der Kaufpreis der zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3740 m² betrug CHF 419'400.00 (rund CHF 112.00/m²).

Für die Erstellung der Häuser Länggasse 64, 66, 68, 78 und 80 wurde Herrn Fritz Gilgen, Architekt in Thun, ein Generalunternehmerauftrag erteilt. Der vereinbarte Pauschalpreis, inkl. Einstellhallenplätze, betrug CHF 2 Mio.

Ende Dezember 1968 waren für alle 40 Wohnungen die Mietverträge abgeschlossen. Der erste Mieter zog bereits am 1. Oktober ein, 21 folgten am 1. November, 12 am 1. Januar 1969. Ende Mai 1969 waren schliesslich alle Wohnungen bezogen.

Damit besass die Bau- und Wohngnossenschaft Hohmad total 116 Wohnungen. An diesem Bestand hat sich bis heute nichts mehr geändert.

Meilensteine in der 75-jährigen Geschichte

1958

Die Wascherde in der 1. und 2. Etappe, die zum Teil ausgebrannt waren, wurden durch Waschmaschinen ersetzt.

1962

Erstellung einer Fernheizung in der 1. Etappe. Ein Kesselhaus und zwei 40'000 Liter Tanks wurden in den Boden gebaut. Darüber werden 5 Garagenboxen erstellt.

1963

Errichtung einer zentralen Fernsehanlage.

1966

Um die immer zahlreicher werdenden Autobesitzer vom Parkieren auf den Hausplätzen abzuhalten, wurden 10 neue Garagenboxen gebaut, eine davon durch die Nachbarfamilie Unternährer.

1967

Für die 60 Wohnungen in der 1. Etappe wurden neue Gasherde angeschafft. Jeder Mieter hatte daran einen Beitrag von CHF 200.00 in Form von zusätzlichen Anteilscheinen zu leisten.

1972 – 1974

In der 1. und 2. Etappe wurden alle 17 Waschmaschinen durch neue Merker-Bianca-Waschmaschinen ersetzt.

1974

In den 60 Wohnungen der 1. Etappe wurden die veralteten Holzbadeöfen durch eine Gas-Warmwasseranlage (pro Haus) ersetzt. Gleichzeitig wurden in den Badezimmern Einbaubadewannen installiert und die Badezimmer mit Plättli versehen. Mietzinsaufschlag: CHF 45.00 pro Monat und Wohnung.

1978

- Flachdacherneuerung an den Liegenschaften Länggasse 64/66/68
- Installation des Kabelfernsehens in allen 3 Etappen
- Die Stadt Thun erhöht den Landwert der 1. Etappe von CHF 182'000.00 (CHF 10.00/m²) auf CHF 610'800.00 (CHF 33.55/m²). Dies führte zu Mietzinserhöhungen
- Erstmalige Durchführung des "Brätliabends"
- Erster gemeinsamer Weihnachtshöck mit allen Alleinstehenden in Eywald

1979

In Fronarbeit durch Genossenschafter wurden alle Estrichböden in der 1. Etappe mit Vetroflex- und Spanplatten isoliert.

1980

Die Stadt Thun erhöht den Landwert der 2. Etappe von CHF 44'235.00 (CHF 15.00/m²) auf CHF 174'200.00 (CHF 59.05/m²). Auch diese Erhöhung führte zu Mietzinsanpassungen.

1980/1981

Küchenmodernisierung und neue Gasherde in der 1. und 2. Etappe:

Am 17. Dezember 1980 wird an einer ausserordentlichen Generalversammlung dem Antrag des Vorstandes, die Gasherde zu ersetzen und die Küchen zu modernisieren mit 59 gegen 2 Stimmen, bei 5 Enthaltungen, zugestimmt. Die Gesamtkosten beliefen sich auf CHF 802'500.00. Die Mietzinserhöhungen betragen CHF 55.00 pro Monat und Wohnung.

1986/1987

- Fassadenrenovierungen 1. und 2. Etappe. Kosten: CHF 623'000.00)
- Badezimmerrenovierungen 1. und 2. Etappe (z.T. neue Klosetts, Lavabos, Spiegelschränkli)

1988/1989/1991

Ersetzen der Kühlschränke in allen 3 Etappen.

1990

Ersetzen der Heizungen in der 2. Etappe.

1992

Die Stadt Thun erhöht den Landwert (Baurecht 1. und 2. Etappe) auf CHF 180.00/m². Die Anpassungen erfolgten in 3 Schritten per 1. Januar 1992, 1. Januar 1997 und 1. Januar 2002 und hatten jeweils Mietzinserhöhungen zur Folge.

1994/1995

Isolation und Neuverkleidung der Häuser in der 3. Etappe. Kosten: rund CHF 285'000.00.

1999

Flachdacherneuerung Länggasse 78.

2000/2001

Sämtliche 920 Fensterläden in der 1. Etappe werden durch Leichtmetall-Läden ersetzt.

2003/2004

Die Generalversammlung stimmt am 23. April 2003 der Sanierungs-Strategie des Vorstandes mit 94 gegen 1 Stimme zu. Diese sieht vor, bis Ende 2010 die Fenster, Küchen und Bäder in sämtlichen 3 Etappen zu ersetzen. Zudem sollen die Wohnungen schrittweise renoviert und den neuen Standardausrichtungen angepasst werden

- Fensterersatz 1., 2. + 3. Etappe. Kosten: CHF 780'000.00 (Mietzinserhöhung CHF 28.00 pro Monat und Wohnung)
- Erstellung von 19 neuen Parkplätzen in der 1. Etappe Kosten: CHF 70'000.00
- Storen in der 2. Etappe ersetzt. Kosten: CHF 114'000.00, inkl. Fassaden und Bauarbeiten
- Wohnungs-Renovierungen nach neuer Standardausrichtung. Kosten: CHF 895'000.00, inkl. Einzelzimmer-Renovierungen
- Estrichausbau Hohmadstrasse 22. Einrichtung Vorstandsbüro. Kosten: CHF 90'000.00
- Küchen-Renovierungen 3. Etappe



Entstehung des Vorstandsbüros an der Hohmadstrasse 22



Küchen-Renovation in der 3. Etappe

- Sanierung Kanalisation in der 1. Etappe. Kosten: CHF 275'000.00, inkl. san. Arbeiten in den Gebäuden

Anlässlich der Statutenrevision wurde der Name der Genossenschaft (Bau- und Wohngenossenschaft Hohmad) auf "Wohngenossenschaft Hohmad" geändert. Dies aus rechtlichen Gründen.

2005

- Einführung der getrennten Heiz- und Nebenkostenabrechnung per 01.05.2005
- Dachsanierung Länggasse 64/66/68. Kosten: CHF 160'000.00
- Wohnungsrenovierungen nach neuer Standardausrichtung. Kosten: CHF 280'000.00, inkl. Einzelzimmer-Renovierungen
- Kellerverteilung Sanitär 3. Etappe. Kosten: CHF 140'000.00
- Neue Eingangstüren 3. Etappe und neue Wohnungseingangstüren 2. Etappe. Kosten: CHF 90'000.00
- Ersatz der Öl-Zentralheizung in der 1. Etappe durch 15 Gasheizungen, inkl. Warmwasseraufbereitung. Kosten: CHF 250'000.00



Die Erdöltanks in der 1. Etappe werden herausgeschweisst

2006

- Bäder-Renovierungen 3. Etappe
- Beginn der Küchen- und Bäder-Renovierungen in der 1. Etappe, inkl. Ersatz der gesamten Rohrleitungssysteme

2007

- Küchen- und Bäder-Renovationen in der 1. Etappe, inkl. Ersatz der gesamten Rohrleitungssysteme
- Wohnungs-Renovationen nach neuer Standardausrichtung. Kosten: CHF 200'000.00, inkl. Einzelzimmer-Renovationen
- Neuerstellung von weiteren 10 Parkplätzen in der 1. Etappe. Kosten: CHF 43'000.00

2008

- Küchen- und Bäder-Renovationen in der 1. Etappe, inkl. Ersatz der gesamten Rohrleitungssysteme.



Bäder-Renovationen und Erneuerung der Rohrleitungssysteme in der 1. Etappe

- Wohnungs-Renovationen nach neuer Standardausrichtung. Kosten: CHF 200'000.00, inkl. Einzelzimmer-Renovationen

2009

- Küchen- und Bäder-Renovationen in der 1. Etappe, inkl. Ersatz der gesamten Rohrleitungssysteme
- Wohnungs-Renovationen nach neuer Standardausrichtung. Kosten CHF 64'800.00, inkl. Einzelzimmer-Renovationen
- Die Stadt Thun erhöht den Landwert per 01.01.2009 (Baurecht 1. und 2. Etappe) auf CHF 200.00. Dafür wird im Baurechtsvertrag neu der Heimfall geregelt. Die Regelung gilt bis am 31.12.2018

Übersicht über die Anpassungen der Landpreise der 1. und 2. Etappe durch die Stadt Thun (Baurechtgeberin)

Jahr	m2-Preis 1. Etappe	m2-Preis 2. Etappe	Landwert 1. Etappe (18'199 m ²)	Landwert 2. Etappe (2'999 m ²)
			Anfängliche Grösse des Grundstücks wurde später korrigiert	Anfängliche Grösse des Grundstücks wurde später korrigiert
1947	CHF 10.00		CHF 182'000.00	
1955		CHF 15.00		CHF 45'210.00
1978	CHF 33.55		CHF 610'800.00	
1980		CHF 59.05		CHF 174'200.00
1992 - 2002	CHF 180.00	CHF 180.00	CHF 3'275'820.00	CHF 539'820.00
2009 - 2018	CHF 200.00	CHF 200.00	CHF 3'639'800.00	CHF 599'800.00

2010

- Küchen- und Bäder-Renovationen in der 2. Etappe, inkl. Isolation Estrich und Keller, Instandstellung Glasdächer, Heizung, Warmwasseraufbereitung, elektrische und san. Leitungen
- Wohnungs-Renovationen nach neuer Standardausrichtung. Kosten: CHF 101'500.00 (inkl. Einzelzimmer-Renovationen)
- **Beendigung der Küchen- und Bäder-Sanierungsarbeiten**, welche im Jahr 2003 begonnen hatten. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rund CHF 5,6 Mio. Die Mietzinserhöhungen betragen CHF 90.00 für die 1. und 3. Etappe sowie CHF 130.00 für die 2. Etappe (hier wurden zusätzlich Estrich und Keller isoliert, Glasdächer sowie Heizung und Warmwasseraufbereitung erneuert)

2013/2014

Installation von Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung in der 1. Etappe. Die Investitionskosten betragen rund CHF 500'000.00. Die Mietzinse wurden pro Wohnung um CHF 50.00/Mt. erhöht. Dafür profitieren die Mieter von günstigeren Energiekosten.



Sonnenkollektoren in der 1. Etappe für die Warmwasseraufbereitung

2014

Um die Sicherheit und Versorgung des Werkleitungsnetzes auch in Zukunft zu gewährleisten, musste die Energie Thun AG die Wasser-, Erdgas- und Elektroleitungen im Bereich der gesamten Suleggstrasse erneuern. Die Kosten gingen zu Lasten der Energie Thun AG.



Erneuerung der Wasser, Erdgas- und Elektroleitungen an der Suleggstrasse

2016

An der Generalversammlung vom 19. August 2016 genehmigten die Genossenschafter:innen den Antrag des Vorstandes, die Mieten auf dem Stand vom 01. Januar 2016 einzufrieren und auf allfällige Senkungen zu verzichten. Im Gegenzug werden die Mieten erst dann erhöht, wenn der Referenzzinssatz wieder über 1.75% steigt.

2020

An einer Informationsveranstaltung im Herbst 2019 informierte der Vorstand die Mieter der 2. Etappe über die geplanten Balkonvergrößerungen. Auf Grund des positiven Ergebnisses der Konsultativabstimmung wurde das Projekt realisiert. Die Wohnungen gewinnen damit an Attraktivität und können dadurch auch leichter wieder vermietet werden. Die Mietzinserhöhungen betragen CHF 120.00/Mt.



In der 2. Etappe wurden die bestehenden Eingangstüren durch massive Aluminiumtüren ersetzt. Damit erhöht sich die Sicherheit vor Einschleichdiebstählen.

Wegen der anhaltenden Corona-Pandemie musste die Generalversammlung abgesagt werden. Abstimmungen und die Wahl der Revisionsstelle wurden in schriftlicher Form durchgeführt.

2021

Auch in der 3. Etappe wurden die bestehenden Hauseingangstüren durch massive Aluminiumtüren ersetzt.

Im Frühjahr bzw. Herbst wurden die Anschlussvereinbarungen mit der Energie Thun AG für die Lieferung von Fernwärme für die 3. Etappe abgeschlossen.

Die Liegenschaften Länggasse 78/80 werden 2023, spätestens 2024 an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Frühestens im Jahr 2028 folgt der Anschluss der Liegenschaften Länggasse 64/66/68.

Die Liegenschaften werden noch mit Erdöl beheizt.

2022

Eine vom Architekturbüro Rychener Immobilien + Bau GmbH erstellte Zustandsanalyse der Liegenschaften aller 3 Etappen zeigt auf, dass die Liegenschaften in der 1. + 2. Etappe in ca. 10 – 15 Jahren saniert oder durch Ersatzneubauten ersetzt werden müssen. Für die Liegenschaften der 3. Etappe aus den Baujahren 1968/69 drängen sich nebst dem ordentlichen Unterhalt keine weiteren Massnahmen auf.

An einer Informationsveranstaltung wurden die Genossenschaftler:innen am 10. Oktober 2022 über das Ergebnis der Portfolioanalyse umfassend informiert und die geplanten weiteren Vorgehensschritte aufgezeigt.

Ausblick

Finanzielles

Zur Beurteilung der Finanzlage hat der Vorstand im Jahr 2015 durch die "wohnbaugenossenschaften schweiz" einen Finanzcheck durchführen lassen. Die Resultate sind durchaus positiv ausgefallen.

Die langfristige strategische Zukunftsplanung richtet sich nun auf die auslaufenden Baurechtsverträge (1. und 2. Etappe) im Jahr 2045. Damit uns die Banken in 10 - 15 Jahren Kredite für die Ersatzneubauten (1. Etappe) gewähren werden, müssen auf diesen Zeitpunkt die Schulden (Hypotheken) zurückgeführt werden. Ein Finanzexperte wurde mit der Ausarbeitung eines Finanzplans beauftragt.

Personelles

Der heutige Vorstand der WG Hohmad verfügt dank beruflicher Durchmischung über hohe Fachkompetenzen. Es gilt aber in einigen Jahren die Nachfolgeplanung rechtzeitig in die Wege zu leiten. Dabei ist zu beachten, dass es immer schwieriger wird, Vorstandsposten neu zu besetzen. Dies nicht zuletzt, weil an die Vorstandsmitglieder, insbesondere an die Führungskräfte, immer höhere fachliche Anforderungen gestellt werden, um die immer komplexeren Aufgaben künftig noch bewältigen zu können.