

Editorial

September 2012 / Nr. 32



Es ist ein leichtes, über eine erfolgreiche Zeit von **wohnen malters** zu schreiben. Denn wer nicht nur bewahrt, sondern sich förderlich weiterentwickelt, der wächst auch. In den letzten Jahren hatte **wohnen malters** noch nie so viele

Genossenschafterinnen und Genossenschafter und der Trend sieht auch in diesem Jahr gut aus. Auch die Kennzahlen beim Eigenkapital entwickelt sich ausgezeichnet und stimmen uns für die Zukunft sehr zuversichtlich. Die der Genossenschaft **wohnen malters** anvertrauten Gelder sind ein wesentlicher Teil des Erfolges, der Freude macht.

Kennzahlen sind aber nur der eine Teil des Erfolgs. Erfolg kann auch am Erreichen von festgelegten Zielen gemessen werden, die unter andern wären:

- den Anteil von günstigem Wohnraum erhalten oder vergrössern
- den bezahlbaren Wohnraum gebrauchsgerecht unterhalten

- Erneuerungen und Sanierungen rechtzeitig und nachhaltig angehen

Erfolgreich sind wir nur zusammen. Sie als Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wir als Vorstand, alle beteiligten Handwerker und vor allem die Hauswartinnen und Hauswarte.

Es ist schön, dass **wohnen malters** auf allen Ebenen wächst. Den Pfad der Nachhaltigkeit wollen und dürfen wir aber nie verlassen.

Jonny Burri
Vorstandsmitglied
wohnen malters
Genossenschaft

Vorstand / Geschäftsleitung

Anlässlich der Generalversammlung wurde das ausgezeichnete Ergebnis 2011 und gleichzeitig der Vorschlag des Vorstandes für eine Verzinsung des Anteilscheinkapitals mit 3% ohne Gegenstimme angenommen. Ende Mai wurde der Anteilscheinzins ausbezahlt und die Verrech-

nungssteuerausweise versandt.

Die Geschäftsleitung und der Vorstand haben sich im 1. Semester 2012 mehrheitlich mit dem ordentlichen Tagesgeschäft und Vorstandsarbeit befasst. Da die verschiedenen Projekte im Zusammenhang mit

«Wohnen im Alter» in der Schwebe sind und **wohnen malters** keine Objekte oder Grundstücke zur Verfügung stehen, müssen auch wir uns gedulden. Wir bleiben jedoch an einigen Projekten am Ball und werden Sie, sobald uns nähere Informationen vorliegen, über die Möglichkeiten

und Pläne von **wohnen malter/** orientieren.

Ab 1. Januar 2012 hat der Vorstand das Pensum des technischen Verwalters, Herbert Lustenberger, versuchsweise ausgeweitet. Ihm wurden weitergehende Arbeiten als «Liegenschaftspraktiker» übertragen. So hat er Kleinreparaturen an Wasserbatterien, Türschlössern, Abläufen, Storen, Fenstern, Küchenmobiliar usw. direkt erledigt. Auch Reparatur-, Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten an Spielgeräten und gemeinsamen Infrastrukturen sind durch ihn bearbeitet worden. So konnten Kleinschäden und -reparaturen zeitnahe be-

hoben werden ohne dass das örtliche Gewerbe konkurrenziert wird. Nachdem die Versuchsphase äusserst positiv verlaufen ist, hat der Vorstand beschlossen, den «Liegenschaftspraktiker» bei **wohnen malter/** weiterzuführen.

Bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung werden wir uns im Vorstand noch mit den Themen: Strategische Ausrichtung von **wohnen malter/**, Marketing und Risikoanalyse eingehend auseinandersetzen. Diese Themen sind uns als Grundlage für weitere, neue Engagements von **wohnen malter/** äusserst wichtig. Oberstes Gebot des Vor-

standes ist die Sicherung der bestehenden Substanz. Diese darf mit weiteren und neuen Engagements keinesfalls gefährdet bzw. geschmälert werden. Dies ist auch ein Grund, dass wir einen Unterhalts- und Erneuerungsfonds eingerichtet haben, der aktuell mit CHF 350'000.— geäuft ist.

Bei Fragen rund um **wohnen malter/** können Sie mich, oder meine Vorstandskollegin/-kollegen selbstverständlich gerne kontaktieren. In der Hoffnung auf noch einige herrliche Herbsttage grüsse ich Sie freundlich

*Peter Bachmann
(Präsident)*

Referenzzinssatz – Reduktion Netto-Mietzins

Im Juni 2012 ist die Reduktion des Referenzzinssatzes auf 2,25% in den Medien publiziert worden. Es handelt sich um einen Durchschnittszinssatz der verschiedenen Hypothekarmodelle. Seit September 2008 hat sich dieser Satz, aufgrund des seit längerer Zeit andauernden tiefen Zinsniveaus, von 3,5% um 1,25% reduziert.

Die Reduktion des Referenzzinssatzes um 1,25% entspricht einer Netto-Mietzins-Reduktion von knapp 15%. Mit dieser Reduktion kann die Teuerung sowie die gestiegenen Unterhaltskosten verrechnet werden. Vielerorts

profitierten die MieterInnen, auch diejenigen unserer Genossenschaft, von tieferen Mietzinsen.

Die meisten Mietzinszinzen von **wohnen malter/** basieren heute auf einem Referenzzinssatz von 2,5%. Bei **wohnen malter/** wurde in Vergangenheit jeweils erst bei Veränderungen von 0,5% eine Anpassung der Mietzinsen vorgenommen. Aufgrund des guten Jahresabschlusses 2011 hat der Vorstand beschlossen, die Mietvertragsänderung (Reduktion) sofort an die MieterInnen weiter zu geben. Die Anpassung wird auf den nächsten Kündi-

gungstermin, 31. März 2013, erfolgen. Die Mietparteien werden bis spätestens anfangs 2013 die Mietvertragsänderung schriftlich erhalten.

Impressum

Herausgeberin
wohnen malter/ Genossenschaft

Postfach, 6102 Malter

Redaktion

Othmar Stofer, Leitung,
Peter Bachmann
Martha Bucher
Herbert Lustenberger,
Hans Burri

Druck & Gestaltung

Projekt 2 Comm. GmbH
Zwingstr. 1, 6102 Malter

Der Hauswart stellt sich vor:

Seit März 2012 sind Erika und Werner Bieri-Richli für die Umgebungsarbeiten der Liegenschaften Luzernstrasse 52 und 54 zuständig. Erika und Werner wohnen seit sieben Jahren mit ihre beiden Kindern Dominik (2003) und Corina (2005) an der Luzernstrasse 52. Werner ist gelernter Schreiner und war von 1990 bis 2011 als Schreiner



Monteur tätig. Seit einem Jahr ist er Hauswart, Allrounder und für die Betreuung von Schnitzelfeuerungen bei der Firma Amstutz Holzenergie zuständig. Zum Ausgleich «kurvt» Werner gerne mit seinem Oldtimer Motorrad (Jahrgang 1963) durch die Strassen.

Wir danken Erika und Werner Bieri-Richli recht herzlich für die Zusage und die Bereitschaft, diese anspruchsvolle Aufgabe zu übernehmen und freuen uns auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Herbert Lustenberger, Technische Verwaltung

Wasserleitungsbruch im Hirzliquartier

In der Nacht vom 22. auf den 23. Juni 2012 ist die Hauptwasserzuleitung, welche die Luzernstrasse 46, 48 und 48A mit Trinkwasser versorgt, geborsten. Das Wasser ist unter hohem Druck über einige Stunden aus dem Boden an die Oberfläche geströmt und hat dabei einige Schäden am Asphaltbelag hinterlas-

sen. Dank des raschen Nacheinsatzes einiger Anwohner, der Feuerwehr und dem Sanitärinstallateur, konnten grössere Schäden vermieden und ein Notprovisorium erstellt werden.

Nach dem Freilegen der Leitung musste gleich der ganze Asphaltbelag bei der Einfahrt Luzernstrasse

46 und 48 erneuert werden. Kleiner Wehmuts-tropfen; es war so oder so geplant, den Belag diesen Sommer zu erneuern. Die Erneuerungsarbeiten dauerten ca. zwei Wochen.

Herbert Lustenberger, Technischer Verwalter



Das ausströmende Wasser hat den Belag arg beschädigt



Die Wasserleitung musste für die Reparaturarbeiten freigelegt werden



Der neue Belag wird eingebaut

Nebenwirkung des Wasserleitungsbruchs

Leider hatte der Wasserleitungsbruch vor dem Haus auch zusätzlich eine grössere und unangenehme Nebenwirkung im Haus. Eine Mieterin, welche am frühen Morgen duschen wollte, musste dieses Vorhaben wegen dem

ausbleibenden Wasser abbrechen. Leider vergass Sie beim Verlassen der Wohnung, den Duschehahnen wieder abzustellen. Als dann draussen das Notprovisorium in Betrieb genommen wurde, strömte eine grosse Menge Wasser

aus dem Duscheschlauch auf den Badezimmerboden und überschwemmte die ganze Wohnung.

*Herbert Lustenberger,
Technischer Verwalter*



Das ausströmende Wasser hat einen grossen Schaden an den Bodenbelägen hinterlassen.



Nach den Austrocknungsarbeiten konnte mit dem Verlegen der neuen Beläge begonnen werden.

Balkonsanierungen Luzernstrasse 46 und 48

Wie an der Generalversammlung der **wohnen malter** im Mai 2012 beschlossen, wurden die Sanierungsarbeiten an den Balkonen (vor allem den Bodenbelägen) bei den Liegenschaften Luzernstrasse 46 und 48 in Angriff genommen. Die Bodenbeläge waren undicht und die Farbbeschichtungen teilweise stark beschädigt

oder fehlend. Die Firma Fero-tekT AG hat dieses Manko mit dem Verlegen einer speziellen Kunststoffbeschichtung behoben. Zudem wurden die Brüstungen, Untersichten und Pfeiler neu gestrichen. Die Balkone zeigen sich nach diesen Arbeiten wieder in neuem Glanz.

*Herbert Lustenberger,
Technischer Verwalter*



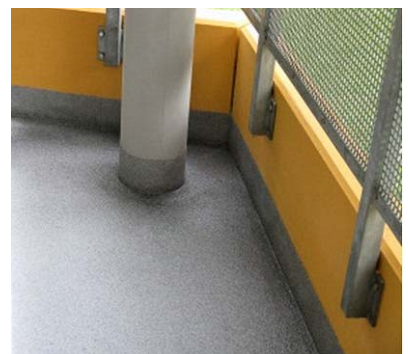
Die alten, zum Teil undichten Balkonböden vor den Sanierungsarbeiten



Arbeiten an den Bodenbelägen und an den Brüstungen



Die Balkone nach der Bearbeitung





wohnen malter

Genossenschaft

Sanierung der Bodenbeläge im Treppenhaus Luzernstrasse 44

Bereits im Herbst des vergangenen Jahres wurde ein Anlauf für die Bodenbelagerenerneuerung im Treppenhaus bei der Luzernstrasse 44 genommen. Die Kälte und die Luftfeuchtigkeit haben damals dafür

gesorgt, dass der aufgebrachte Belag Flecken bildete und die Arbeiten nochmals durchgeführt werden mussten. Sodann wurden diese Arbeiten im Juni dieses Jahres nochmals in Angriff genommen und

teilweise abgeschlossen. Der neue Belag fügt sich gut in die neuen Farben ein und erweist sich als pflegeleicht.

*Herbert Lustenberger,
Technischer Verwalter*



Aussergewöhnlicher Besuch an der Luzernstrasse 44

Hier holt sich ein Fischreiher das tägliche Mittagessen aus dem Dangelbach



Geplante Arbeiten im Herbst 2012

Balkonanbau Luzernstrasse 44



Ebenfalls wurde an der Generalversammlung im Mai 2012 beschlossen, den Balkonanbau bei der Luzernstrasse 44 in Angriff zu nehmen. Die nötigen Abklärungen diesbezüglich laufen und die Offerten werden eingeholt. Geplant ist, dass diese Arbeiten im Oktober 2012 umgesetzt werden.

Balkonsanierungen Oberfeld 1/3

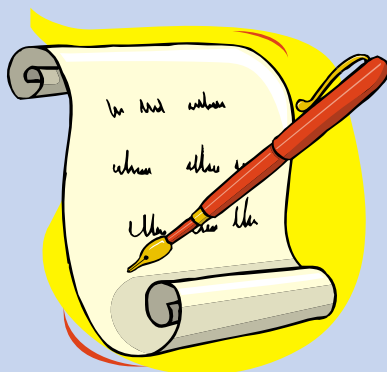
Ebenfalls im Herbst 2012 und im Frühjahr 2013 ist geplant, die ersten Balkone im Oberfeld aufzufrischen. Gestartet wird mit den Häusern Oberfeld 1 und 3. Die Brüstungen, Untersichten und Stahlpfeiler werden neu gestrichen, je nach Bedarf auch die Balkonböden und Wände.



Storenerneuerungen Hirzli

Ausgewechselt oder repariert werden im Verlauf des Herbstes auch die von den Unwettern stark lädierten Storen bei den Liegenschaften Luzernstrasse 46, 48 und 48A. Je nach Bedarf auch bei den beiden Liegenschaften Luzernstrasse 52 und 54.

*Herbert Lustenberger,
Technischer Verwalter*



Geburtstage, Hochzeitstag, Geburt

26.01.12	Jves Stalder, Luzernstr. 52	20. Geburtstag
25.02.12	Bruno Arpagaus, Luzernstr. 46	65. Geburtstag
11.03.12	Josef Riedweg, Luzernstr. 44	65. Geburtstag
17.03.12	Rita Ettlín, Oberfeld 5	50. Geburtstag
17.03.12	Mislím Nezirí, Oberfeld 5	50. Geburtstag
13.04.12	Manuel Jmhof, Luzernstr. 54	20. Geburtstag
19.04.12	Joel Stalder, Luzernstr. 52	18. Geburtstag
04.05.12	Jost Stalder, Luzernstr. 54	85. Geburtstag
07.07.12	Verena Gehrig, Luzernstr. 44	70. Geburtstag
26.07.12	Shioyi Timotheý, Luzernstr. 44	40. Geburtstag
09.09.12	Alfons Heer, Oberfeld 5	90. Geburtstag

Hochzeitstag

11.06.12 Trudy u. Anton Stadelmann-Hodel 55. Hochzeitstag

Geburt

14.02.12 Linda Burri

Kapitalakquisition

Umfeld: Die EZB (Europäische Zentralbank) belies am 6. September 2012 den Leitzins auf dem Rekordtief von 0.75 %. Der EZB-Präsident Draghi erläuterte die neue Strategie in der Schuldenkrise. Zum zweiten Mal wird die EZB an den krisengeschüttelten Anleihemärkten investieren. In Zukunft werden unbeschränkt Staats-Anleihen der Eurozone gekauft, wenn bestimmte Bedingungen eingehalten werden. Damit dürfte der Druck auf die SNB (Schweizerische Nationalbank) kurzfristig etwas nachlassen, die Wechselkursuntergrenze von 1.20 CHF pro Euro zu halten.

Situation wohnen malter/: Die Genossenschaft wohnen malter/ hat aufgrund der Nachfrage nach preiswerten Wohnungen keinen Lehrwohnungsbestand aus. Die Renovationen und Erneuerungen werden laufend nach den an der Generalversammlung unterbreiteten Investitionsplanung zur Zufriedenheit der Mieterschaft umgesetzt. Die Refinanzierung kann weiterhin zu sehr vorteilhaften Zinsen erfolgen. Auch konnte in den letzten Monaten weiteres Anteilscheinkapital akquiriert werden.

Zinssätze: Für Ihr Kapital können wir Ihnen auch weiterhin sehr attraktive Zinssätze anbieten. Die Zinssätze für langfristiges Kapital betragen zurzeit für Stückelungen ab CHF 1'000.00 nominal, mit Vorteil ab CHF 5'000.00 nominal:

▷ Laufzeit	▷ Zinssatz
Fr. 1'000.- bis Fr. 10'000.-	
2 - 5 Jahre	2.00 %
6 - 10 Jahre	2.25 %
Fr. 11'000.- bis Fr. 50'000.-	
2 - 5 Jahre	2.25 %
9 - 10 Jahre	2.50 %

Zinssätze für höhere Beträge nach Absprache.

Für weitere und ausführliche Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns, Ihnen bei einem persönlichen Gespräch unsere Angebote vorstellen zu dürfen.

Mietangebot wohnen malter/ folgende Wohnungen stehen im Mietangebot:

Überbauung «Hirzli»

Es stehen keine Wohnungen zur Neuvermietung bereit.

Überbauung «Oberfeld»

Wohnungen mit modernen Grundrissen an sonniger Lage und Nähe Dorfzentrum/ Bahnhof

Oberfeld 1:

5,5-Zimmer-Wohnung, 1. OG

Küchenbalkon Ost und sonniger Westbalkon
per 1. April 2013 oder nach Vereinbarung
CHF 1'780.—inkl. HK/NK

Oberfeld 3:

4,5-Zimmer-Wohnung, 1. OG

Küchenbalkon Ost und sonniger Westbalkon
per 1. April 2013 oder nach Vereinbarung
CHF 1'575.—inkl. HK/NK

Oberfeld 5:

4,5-Zimmer-Wohnung, 2. OG

Küchenbalkon Nord und sonniger Südbalkon
per 1. April 2013 oder nach Vereinbarung
CHF 1'575.—inkl. HK/NK

Einstellhallenplätze verfügbar

wohnen malter/ für langfristige, sichere Mietverhältnisse

Wenn Sie nähere Informationen wünschen, melden Sie sich bitte bei der Verwaltung

Tel. 041 497 07 01

079 785 39 77

Fax 041 497 11 01

Für die erfolgreiche Vermittlung eines Mietinteressenten erhalten Sie den Betrag von Fr. 500.-!