

GEISSENSTEINER

MITTEILUNGSBLATT DER WOHNGENOSSENSCHAFT GEISSENSTEIN – EBG

Nr. 424, Juni 2019

Die GV vom 28. Mai 2019 traf zukunftsweisende Entscheide

Wir gelangen mit dieser Grossauflage des «Geissensteiner» nochmals an alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter. Nebst Informationen über den Verlauf der Generalversammlung 2019 geben wir Ihnen die Antworten auf die dringendsten Fragen zum neuen Vermietungsreglement, welches auf den 1. Juli 2019 in Kraft tritt. Auf unserer Webseite finden Sie weitere Informationen und auch eine Übersicht der meistgenannten Fragen und Antworten. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre. Zögern Sie nicht, uns auch persönlich zu kontaktieren.



WOHNGENOSSENSCHAFT
GEISSENSTEIN
EBG



Grossauflage an alle Mitglieder!
Enthält Ausführungsbestimmungen
zum Vermietungsreglement:
Kinderjahre, Umwandlung
der Elternjahre
usw.

Rückblick auf die 109. Generalversammlung vom 28. Mai 2019

223 Genossenschafterinnen und Genossenschafter durften der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung an der diesjährigen Generalversammlung begrüßen. Nebst den ordentlichen Traktanden wurden von den Teilnehmenden das neue Vermietungsreglement und die dazu notwendigen Statutenänderungen verabschiedet. Weiter hiess die Versammlung den Antrag über die Haltung von 2 bis 4 Hühnern in der EBG gut.

Bis auf den letzten Platz war der Saal in der Rodtegg besetzt. Inklusive Stellvertretungen wurden 290 Stimmen gezählt, 25 mehr als im Vorjahr!

Präsident Philipp Ineichen führte zügig durch ein reich befrachtetes Programm. Wie im Geissensteiner vom Mai 2019 angekündigt, wurden an der Versammlung wichtige Weichenstellungen im Vermietungsreglement vorgenommen. Der 2017 gestartete Mitwirkungsprozess fand mit dieser Generalversammlung einen erfolgreichen Abschluss.

Vermietungsreglement und Statutenänderungen

Die schon seit einigen Jahren viel diskutierten Themen wie Elternjahre, Unterbelegung bei Auszug der Kinder, Wohnungsvergabekommission sowie Anpassungen in der Vergabe von Wohnungen an getrennt lebende Partnerinnen sind nun neu geregelt und wurden von den Anwesenden mit einem deutlichen Mehr verabschiedet. Die Geschäftsstelle hat die unter Ziffer 4.6 beschriebene Übergangsregelung vorbereitet. Bitte lesen Sie dazu den separaten Artikel auf Seite 5 in diesem Geissensteiner oder informieren Sie sich auf unserer Webseite «www.geissenstein-ebg.ch». Dort ist auch das Gesuchsformular für die Umwandlung von Elternjahren in Kinderjahre aufzufinden. Das Vermietungsreglement und die veränderten Statuten treten auf den 1. Juli 2019 in Kraft.

Wahlen in die verschiedenen Gremien und Kommissionen

Mit deutlichem Mehr wurden die verschiedenen Gremien gewählt. Der Präsident, die Mitglieder des Aufsichtsrates, die Mitglieder des Büros für Urabstimmungen sowie die Revisionsstelle wurden alle für weitere zwei Jahre gewählt. Neu gewählt sind nun auch die fünf Mitglieder der Wohnungsvergabekommission. Wir freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit in den verschiedenen Gremien.

Antrag Hühnerhaltung

Die Versammlung hat mit deutlichem Mehr dem Antrag «Hühnerhaltung in der EBG» zugestimmt. Für die 2 bis 4 Hühner, die zwischen Hügelpfad und Dorfstrasse eine befristete Bleibe gefunden haben, wird nun die Geschäftsstelle in Abstimmung mit der Entwicklungskommission Wohnumfeld einen neuen Standort suchen und dem Aufsichtsrat einen entsprechenden Antrag stellen. Rolf Fischer informierte in diesem Zusammenhang auch über den Stand der Schafhaltung: Die Schafe haben mittlerweile den Geissenstein verlassen. Wir bedanken uns bei dieser Gelegenheit bei Familie Schläpfer Obert und dem erweiterten Helferteam für ihr grosses Engagement.

Publikationsorgan

Das offizielle Publikationsorgan «Geissensteiner» wird elfmal jährlich den Mieterinnen in den Briefkasten gelegt, respektive per Post an die Abonnentinnen verschickt. Zwei bis drei Ausgaben werden wegen den darin enthaltenen wichtigen Themen an alle Genossenschafterinnen versendet. Nebst beträchtlichem Kostenaufwand werden damit auch Ressourcen verbraucht, was – gerade in der heutigen Zeit – immer häufiger zu berechtigten negativen Rückmeldungen führt. Ein wesentlicher Grund für die vielen Post ist darin zu suchen, dass die Ausschreibung von freien Wohnungen statutarisch jeweils im «Geissensteiner» zu erfolgen hat. Die Versammlung hat nun beschlossen, nebst der Papierform auch den papierlosen, elektronischen Weg für offizielle Publikationen zuzulassen. Der Geschäftsstelle ist bewusst, dass nicht alle Mitglieder Zugang ins Internet haben – sie wird dies bei der Umsetzung beachten. Wir informieren rechtzeitig über das weitere Vorgehen.

Mieterbefragung

Im Februar 2019 startete die EBG eine Mieterbefragung. Von den 718 verschickten Fragebogen wurden 388 ausgefüllt zurückgesandt, was einer Rücklaufquote von sehr guten 54% entspricht.

An der Generalversammlung wurden den Mitgliedern die wichtigsten Erkenntnisse aus der Befragung durch den Vertreter der externen Befragungsinstitution «TransferPlus» präsentiert. Zusammengefasst darf festgestellt werden, dass 64% der Befragten mit der Wohnsituation sehr zufrieden und 34% zufrieden sind. Im Vergleich zu einer ebenfalls durch «TransferPlus» durchgeführten, repräsentativen Erhebung vom Februar 2019 sind die Mieterinnen und Mieter der EBG mit ihrer Wohnsituation deutlich zufriedener als der Schweizer Durchschnitt und das ist sehr erfreulich. Bestandteile der Gesamtzufriedenheit sind Aspekte wie die Verwaltung und die Geschäftsstelle, die Nebenkosten, der Mietpreis, das Wohnobjekt, die Umgebung und die Lage sowie auch das Verhältnis der Mietparteien untereinander. Bei der Präsentation an der Generalversammlung konzentrierte sich Joël Wicki von «TransferPlus» auf die Aspekte Wohnobjekt und Verwaltung bzw. Geschäftsstelle (siehe Bild 1 und 2: Gesamtzufriedenheit).

Bei den Wohnobjekten schlossen die Aspekte Schall und hindernisfreie Bauweise mit der Note «genügend» am schlechtesten ab. Die weiteren Aspekte wurden mit «gut» bis «sehr gut» benotet (siehe Bild 3: Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt).

Die Zufriedenheit mit der Geschäftsstelle wird durchschnittlich mit «gut» bis «sehr gut» angegeben. Dabei gibt es noch Verbesserungspotential bei den Aspekten Bearbeitungszeit Anliegen, Informationen sowie beim Gefühl, mit seinem Anliegen ernst genommen zu werden (siehe Bild 4: Zufriedenheit mit der Geschäftsstelle).

Der Aufsichtsrat wurde ebenfalls mit «genügend» bis «gut» benotet. Davon am besten abgeschnitten hat die Erreichbarkeit. Verbesserungspotenzial gibt es auch hier beim Ernst nehmen von Anliegen (siehe Bild 5: Zufriedenheit mit dem Aufsichtsrat).

Kritisch wurde die Betreuung der Mieterinnen bei Konflikten beurteilt. Die Hälfte der Befragten gab an, mit der Betreuung voll oder eher zufrieden zu sein. 52 Mieter beantworteten diese Frage. 49% der Befragten wünschen sich eine neutrale Schlichtungsstelle, welche zu Lasten der EBG finanziert werden soll. Ein klares Verdikt!

Wie geht es nun weiter mit der Mieterbefragung? Die Geschäftsleitung hat bereits erste Massnahmen zur Verbesserung der Information und Kommunikation eingeleitet. In einem Kommunikationskonzept sollen Standards in der Kommunikation, beispielsweise bei Sanierungsvorhaben definiert werden. Weiter wird die Immobilienbewirtschaftung mit der Organisationsentwicklung ab Herbst 2019 aus einer Hand angeboten. Dadurch sollen Schnittstellen entfallen.

Weiter wird sich der Aufsichtsrat mit dem Aufbau einer neutralen Schlichtungsstelle befassen und diese möglichst bald zur Verfügung stellen.

Im Oktober wird allen Befragten ein umfassender Bericht über die Befragung zugestellt. Dieser wird dann anlässlich der Mitgliederversammlung im November genauer behandelt.

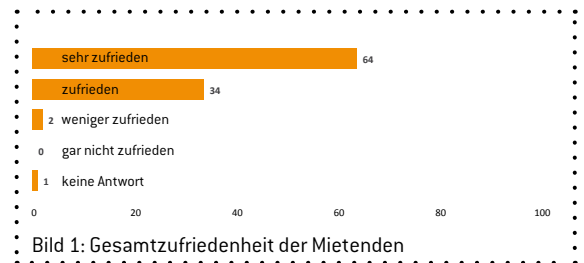


Bild 1: Gesamtzufriedenheit der Mietenden

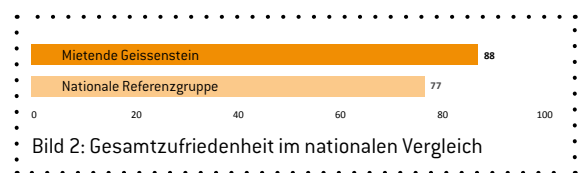


Bild 2: Gesamtzufriedenheit im nationalen Vergleich

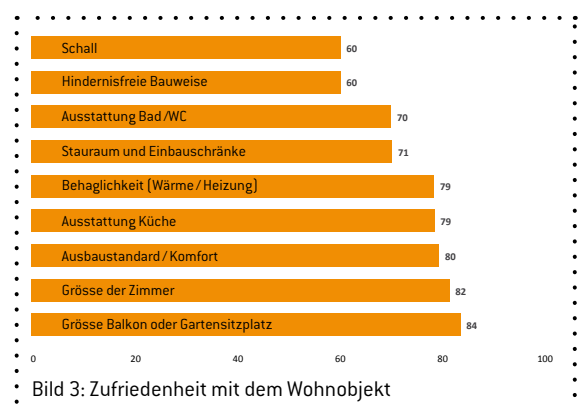


Bild 3: Zufriedenheit mit dem Wohnobjekt



Bild 4: Zufriedenheit mit der Geschäftsstelle

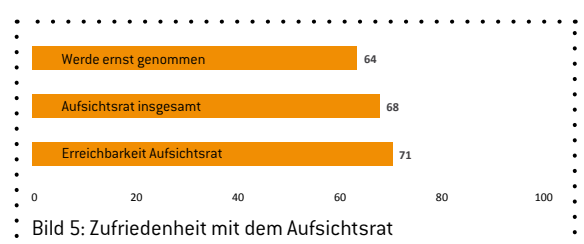


Bild 5: Zufriedenheit mit dem Aufsichtsrat

Ute Roth wird neue Immobilienbewirtschafterin der EBG

Mit der Neuorganisation der Geschäftsstelle werden verschiedene Aufgabenfelder zusammengelegt. Ute Roth übernimmt demnächst diesen Bereich. Nun muss noch das Teilzeitpensum «Buchhaltung» neu besetzt werden.

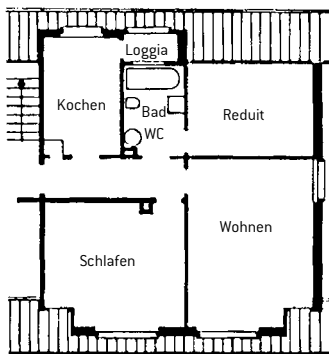


Ute Roth wird neue Mitarbeiterin der EBG.

Die im März ausgeschriebene Stelle als Immobilienbewirtschafter (m/w) konnte mit der 51-jährigen Ute Roth aus Küssnacht/SZ erfolgreich besetzt werden. Die Betriebsökonomin und Fachwirtin für Facility-Management beginnt ihre Arbeit Mitte August 2019. Mit ihrer langjährigen Berufserfahrung wird die geplante Organisationsentwicklung im Bereich Immobilienbewirtschaftung nun wie geplant umgesetzt werden können. Wir verweisen dazu auf den Artikel im Geissensteiner vom März 2019.

Stellenausschreibung: Buchhalter (m/w)

Um die Nachfolge von Beat Felder abschliessend zu regeln, suchen wir für die Führung der Finanzbuchhaltung inkl. Debitoren-, Kreditoren- und Lohnbuchhaltung auf den 1. Dezember 2019 oder nach Vereinbarung eine Buchhalterin oder einen Buchhalter mit einem Pensum von 30–40%. Das Stelleninserat wird im Juni 2019 auf der Webseite der EBG aufgeschaltet.



Wir vermieten per 1. September 2019 oder nach Vereinbarung

2-Zimmerwohnung (mit befristetem Vertrag)

Am Rain 13, 2. Stock links, ca. 62.8 m², in 5-Familienhaus. Zentralheizung, zentrale Warmwasserversorgung, Einbauküche, Bad/WC, Loggia, Reduit, Keller, Wasch- und Trockenraum. Wohnungstyp B: Gemäss Vermietungsreglement haben Bewerbungen mit 1 bis 2 Personen Vorrang. Anmeldung mit offiziellem Formular bis 30. Juni 2019.

Mietzins	CHF	630.–
Nebenkosten		
– Heizung	CHF	90.–
– ARA, KVA, Kalt- und Warmwasser, allg. Strom, Waschmaschine	CHF	52.–

Sämtliche Nebenkosten werden nach Aufwand abgerechnet. Das Haus liegt in der Planungszone «Am Rain» und wird deshalb nur bis zum Baubeginn (ca. 30. Juni 2022) vermietet.

Elternjahre und Kinderjahre: Wie funktioniert das nun?

Wann können Elternjahre in Kinderjahre umgewandelt werden? Bleiben diese erhalten, wenn ich mich später erfolgreich auf eine Wohnung bewerbe? Der folgende Artikel beantwortet diese Fragen und bringt Antworten zu weiteren Themen, die an und auch nach der Generalversammlung nachgefragt wurden.

Umwandlung der Elternjahre in Kinderjahre

Mitglieder, die am 30. Juni 2019 im Besitze von Elternjahren sind, können diese in Kinderjahre umwandeln. Der Erwerb der Kinderjahre kann mittels Formular beantragt werden.

Korrektes Vorgehen: Auf der Website «www.geissenstein-ebg.ch/kinderjahre» ist das notwendige Formular ab sofort zum Download bereit • es gilt eine Frist bis 31. Dezember 2020 • es findet keine automatische Umwandlung statt • pro Jahr wird 1/2 Punkt gewährt, dies bis zum 18. Altersjahr • die Kinderjahre zählen ab Geburtsdatum, jedoch höchstens ab dem frühesten Eintrittsdatum eines Elternteils • die Kinderjahre werden mit dem lückenlosen Eintritt als Genossenschafterin im Alter von 18 Jahren definitiv hinterlegt und verfallen nicht. Dies im Gegensatz zu der fehlerhaften Aussage, die an der GV gemacht wurde. Dafür entschuldigen wir uns!

Bin ich überhaupt berechtigt? Sie wissen nicht, ob Sie noch Elternjahre haben? Wir werden von uns aus aktiv und schreiben alle Mitglieder an, die gemäss unseren Akten noch über Elternjahre verfügen. Grundsätzlich liegt die Verantwortung jedoch beim Mitglied, das fristgerecht ein Gesuch einreichen muss.

Typ: Sie sind jünger als 30 Jahre? Mindestens ein Elternteil von Ihnen ist Mitglied der EBG? Aber Sie haben bisher selber keine Mitgliedschaft erworben? Bis 30. Juni 2019 können Sie sich noch als Genossenschafter anmelden. Sie erhalten so die Elternjahre, für die Sie dann im zweiten Schritt Kinderjahre beantragen können.

Vorgehen bei minderjährigen Kindern von Mitgliedern

Minderjährige Kinder von Mitgliedern der EBG haben ebenfalls Anspruch auf Kinderjahre. Die Gutschrift der Kinderjahre kann per Formular beantragt werden.

Korrektes Vorgehen: Auf der Website «www.geissenstein-ebg.ch/kinderjahre» ist ab sofort ein Formular zum Download bereit • Kinder können rückwirkend angemeldet werden, jedoch gilt eine Frist bis 31. Dezember 2020 • es findet keine automatische Umwandlung statt • pro Jahr wird 1/2 Punkt gewährt, bis zum 18. Altersjahr • die Kinderjahre zählen ab Geburtsdatum, jedoch höchstens ab frühestem Eintrittsdatum eines Elternteils • es wird eine Anmeldegebühr von CHF 50.– pro Kind fällig • die Kinderjahre werden im Alter von 18 Jahren mit dem lückenlosen Eintritt als Genossenschafterin definitiv hinterlegt und verfallen nicht.

Ansprüche von Neugeborenen

Mitglieder mit neugeborenen Kindern können künftig für diese nach der Geburt mittels Formular Kinderjahre erwerben.

Das Formular ist ab sofort auf der Website «www.geissenstein-ebg.ch/kinderjahre» zum Download verfügbar • pro Jahr wird 1/2 Punkt gewährt, bis zum 18. Altersjahr • es wird eine Anmeldegebühr von CHF 50.– pro Kind fällig • die Kinderjahre zählen ab Zahlungseingang • die Kinderjahre werden mit dem lückenlosen Eintritt als Genossenschafterin im Alter von 18 Jahren definitiv hinterlegt und verfallen nicht.

Auskünfte auf Webseite und Geschäftsstelle

Sie finden auf unserer Webseite nebst dem neuen Reglement und den angepassten Statuten das erwähnte Bewerbungsformular sowie eine detaillierte Beschreibung über den Anspruch von Kinderjahren. Bei Fragen stehen zudem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle telefonisch oder zu den Schalterzeiten persönlich gerne zur Verfügung.

Verbrauchsliste Waschküche

Die Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten in der EBG erfolgt jeweils per 30. Juni und umfasst die vergangenen 12 Monate. Deshalb müssen nun auch die Waschküchenabrechnungen abgegeben und ausgewertet werden. Bitte legen Sie die ausgefüllten Listen bis 1. Juli 2019 in den EBG-Briefkasten an der Dorfstrasse 32. Dort finden Sie auch neue Formulare. Die entsprechende Datei kann auch von der Homepage der EBG heruntergeladen werden: «www.geissenstein-ebg.ch» [Genossenschaft; Downloads; Waschküchenabrechnung]. Vielen Dank!

Herrenlose Velos

Vor rund zwei Jahren hat die EBG letztmals die seit langer Zeit ungenutzten Fahrräder, Mopeds, Anhänger sowie Kickboards in den Unterständen und Kellern gekennzeichnet und nach 3 Monaten eingesammelt. Damals konnten rund 60 Fahrräder der Caritas übergeben werden. In der Zwischenzeit haben sich in einigen Räumen und in den Fahrradunterständen wieder diverse ungenutzte und defekte Altlasten angesammelt. Die Mitarbeiter der EBG werden Ende Juni 2019 alle Fahrzeuge in den Fahrradkellern und in den Unterständen mit einem roten Kabelbinder markieren. Fahrzeuge und Gegenstände, welche Ende August 2019 den roten Kabelbinder noch tragen, werden eingesammelt und fachgerecht entsorgt (der Caritas übergeben). Bitte entfernen Sie bis am 15. August 2019 die Markierungen an den von Ihnen noch genutzten Gegenständen.



Energie vom Dach

Die EBG betreibt auf dem Dach der Liegenschaft Höhenweg 11 / 13 eine Solaranlage für die Produktion von Warmwasser. Die produzierte Energie wird laufend überwacht und monatlich ausgewertet. Weil das Total an produzierten Kilowattstunden (kWh) von der Sonneneinstrahlung und der Länge des Taglichts abhängig ist, weichen die Monatstotale stark voneinander ab. Die statistischen Werte werden jeweils im Internet der EBG aufgeschaltet und können unter folgendem Link mitverfolgt werden: «www.geissenstein-ebg.ch» / News / Solaranlage.

Herzlich willkommen

In die von der EBG ausgeschriebenen Wohnungen ziehen folgende neuen Mieter ein:

- 3-Zimmerwohnung Waldweg 9, Parterre rechts: Yvonne Hort

Elki Sternmatt

Sommerpause: Während dem Sommer finden keine Anlässe statt. Bitte beachten Sie im August die neuen Angebote im Internet und im «Geissensteiner».

Weitere Infos unter: www.elkisternmatt.ch.



Büro EBG und Depoka

Adresse

Wohngenossenschaft
Geissenstein - EBG
Dorfstrasse 32, 6005 Luzern

Telefon / Telefax / Notfall-Telefon

Telefon 041 360 61 03
Telefax 041 360 61 20

Alle eingehenden Anrufe werden bei nicht besetztem Büro auf ein Call-Center umgeleitet. Bitte rufen sie ausserhalb der üblichen Bürozeiten nur in absoluten Notfällen an (Ausfall der Heizung, Wasserschäden usw.).

Internet / Mail

www.geissenstein-ebg.ch
info@geissenstein-ebg.ch
dekopa@geissenstein-ebg.ch
bau@geissenstein-ebg.ch

Schalterstunden Montag - Freitag

Büro und Depoka 9.30 – 11.30 Uhr
oder nach Absprache.

Zinssatz Depoka

Seit 1. Januar 2017: ¼ %, tagesgenaue Verzinsung. PC-Konto: 60-3026-5.
IBAN: CH08 0900 0000 6000 3026 5

Zahlungsverkehr Depoka

Auszahlungen werden in der Regel am Dienstag ausgeführt. Kein Barverkehr. Bitte IBAN-Nr. des gewünschten Kontos angeben. Den Überweisungsauftrag finden Sie im Internet. Bitte Ein-/Auszahlungen rechtzeitig disponieren und Kündigungsfristen beachten. Maximale Einlage pro Mitglied CHF 500 000.

Abfuhrplan

Hauskehricht

Jeweils Freitag, 7 Uhr

Grüngut

Jeweils Mittwoch, 7 Uhr

Altpapiersammlung

Freitag, 14. Juni / 12. Juli 2019, 7 Uhr

Kartonsammlung

Samstag, 29. Juni 2019, 7 Uhr

Altmetallsammlung

Freitag, 28. Juni 2019

Geissensteiner Nr. 424/ Juni 2019

Offizielles Mitteilungsorgan der Wohn-
genossenschaft Geissenstein – EBG

Redaktion: Rolf Fischer, Andi Willinig
Konzept: cyan gmbh