

## **Protokoll der 9. ordentlichen GV von Montag, 06.09.2021**

(Die ordentliche GV vom 26.04.2021 wurde Corona bedingt verschoben)

<b>Ort:</b>	Kirchgemeinde Petrus, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
<b>Zeit:</b>	19:30 – 21.30 Uhr
<b>Vorsitz:</b>	Katharina Sommer
<b>Teilnehmende:</b>	gemäss separater Präsenzliste
<b>Gäste</b>	Gemäss separater Präsenzliste
<b>Entschuldigte:</b>	Gemäss separater Liste

### **Traktanden**

1. Begrüssung / Wahl des/-r Protokollführers-/in Genehmigung der Traktanden
2. Protokoll der ausserordentlichen GV vom 07.09.2020
3. Erläuterungen zu Jahresbericht und Jahresrechnung 2020  
3.1 Bericht der Revisionsstelle
4. Beschlussfassung betreffend  
4.1 Genehmigung Jahresbericht 2020/2021  
4.2 Genehmigung Betriebsrechnung und Bilanz 2020  
4.3 Entlastung (oder Décharge) Vorstand
5. Information über das Budget 2021
6. 6.1 Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle
7. Erläuterungen und aktueller Stand Vermietungsprozess
8. Finanzierung: Eigenkapitalbeschaffung
9. Anträge von Mitgliedern: Keine
10. Datum GV 2022: 25.04.2022
11. Varia

### **Apéro**

## Protokoll

### 1. Begrüssung; Wahl des/der Stimmenzähler/-in; des/der Protokollführers/-in; Genehmigung der Traktanden

Kathrin Sommer begrüsst die anwesenden Genossenschaftsmitglieder und Gäste und stellt fest, dass die Einladung mit den erforderlichen Unterlagen zur ordentlichen GV fristgerecht erfolgt ist.

Es sind 47 Genossenschaftsmitglieder und 1 Gast anwesend. 19 Genossenschaftsmitglieder haben sich entschuldigt.

- ▶ **Simon Thöni und Beatrix Wäfler werden einstimmig als Stimmenzähler/-in gewählt.**
- ▶ **Susanne Stähli wird einstimmig als Protokollführerin gewählt.**

Es werden keine Änderungen der Traktanden beantragt.

### 2. Protokoll der ordentlichen GV vom 07.09.2020

- ▶ **Das Protokoll wird ohne Ergänzungen/Bemerkungen zur Kenntnis genommen.**

### 3. Erläuterungen zu Jahresbericht und Jahresrechnung 2020

#### Jahresbericht 2020/2021

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt, die Genossenschaftsmitglieder haben davon Kenntnis genommen. Levi Fischer fasst die wichtigsten Schwerpunkte zusammen, wie den Spatenstich vom 21. August 2020, die Abbrucharbeiten und die Entwicklung des Baus, die Hauptthemen an den Vorstandssitzungen und die Tätigkeiten in der Vermietungs- und Finanzkommission. Weiter weist Levi Fischer auf die Meilensteine im 2021 hin, unter anderem sind das die Berechnung der Kostenmiete, die Planung und Durchführung des Erstvermietungsprozesses sowie die in die Wege zu leitenden Finanzierungsabklärungen des Eigenkapitals.

#### 3.1. Betriebsrechnung und Bilanz 2020

Im Zusammenhang mit dem Finanzierungsgesuch an den Fonds de Roulement wurde uns empfohlen, den Baurechtszins, den wir als Auslagen verbucht hatten, zu aktivieren. Willi Egloff informiert über die Gespräche mit dem Fonds de Roulement und mit unserer Treuhänderin Frau Sohn. Wir haben im Einverständnis mit der Revisorin diese Empfehlungen befolgt. Im Unterschied zur verschickten Jahresrechnung ist in der nun vorliegenden, überarbeiteten Jahresrechnung der Baurechtszins als Investition verbucht, ebenso wie die Kosten unserer Architektin und die Sitzungsgelder der Baukommission.

Die überarbeitete Jahresrechnung und der Revisionsbericht liegen beim Eingang in ausgedruckter Form vor.

Susanne Stähli erläutert die Erfolgsrechnung und die Bilanz der überarbeiteten Jahresrechnung. Die Erfolgsrechnung schliesst mit einem Verlust von CHF-11'433.44 ab. In der Bilanz erhöht sich das Eigenkapital auf CHF 635'164.37.

### 3.2. Bericht der Revisionsstelle

Der überarbeitete Revisionsbericht von Frau Andrea Sohn, Treuhand U. Müller GmbH, wird vorgelesen. Dieser hält fest, dass die Bestandessaldi der Bilanz nachgewiesen sind, die Belege mit der Buchhaltung übereinstimmen und die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt ist.

Bei der Prüfung der Jahresrechnung ist sie darauf gestossen, dass die Verzinsung der Anteilscheine im Umfang von CHF 2'593.40 gegen den Artikel 11 und 12 der Statuten verstösst. Danach dürfen Anteilscheine nur verzinst werden, wenn aus der Ertragsrechnung ein Überschuss resultiert und neben dem Reservefonds der Amortisations- und Erneuerungsfonds geäufnet wurden.

Bis auf den oben erwähnten Punkt ist die Revision nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Willi begründet die Haltung des Vorstandes, dass trotz dem festgestellten Verstoss gegen unsere Statuten der Antrag zur Genehmigung der Jahresrechnung gestellt wird. Wir belassen die Verzinsung, da es sich nur um ein kurzfristiges Übergangsproblem für die Bauphase handelt und es nur um einen vergleichsweise kleinen Betrag geht. Eine Statutenänderung allein für diese Übergangsphase ist zu aufwändig und daher nicht sinnvoll, da sich die Situation bereits im Geschäftsjahr 2022 aufgrund der dann anstehenden Mieteinnahmen wieder ändern wird.

## 4. Beschlussfassung betreffend

### 4.1. Genehmigung Jahresbericht

- ▶ **Der Jahresbericht 2020/2021 wird mit einer Enthaltung und 46 Ja-Stimmen genehmigt.**

### 4.2. Genehmigung Betriebsrechnung und Bilanz

- ▶ **Betriebsrechnung und Bilanz 2020 werden mit einer Enthaltung und 46 Ja-Stimmen genehmigt.**

**Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.**

### 4.3. Entlastung (oder Décharge) Vorstand

- ▶ **Dem Vorstand wird einstimmig Décharge erteilt.**

Petra Jänichen wird für ihre Tätigkeit als Buchhalterin herzlich gedankt.

## 5. Information über das Budget 2021

Susanne Stähli erläutert das Budget 2021, welches wegen der nun veränderten Verbuchung bzw. Aktivierung des Baurechtszinses wenig aussagekräftig ist, sie bittet um Verständnis.

1. Im Vergleich zum Vorjahresbudget bleiben die Einnahmen/Eintrittsgelder, die Zinsen Anteilscheine und Diverses unverändert.
2. Praktisch unverändert sind die Auslagen Buchführungshonorare/Revision (-CHF 500) und die Beiträge und Spenden (+CHF 500).
3. Die Sitzungsentschädigungen werden um CHF 1'000 erhöht und entsprechen damit dem Betrag der Rechnung im 2020.

4. Reduktion der beiden Auslagenkonten übriger Aufwand (- CHF 1'000) und Steuern (- CHF 2'500).
  5. Reduktion Konto Honorare um CHF 14'000, da die Honorare der Architektin und die Entschädigung der Baukommission aktiviert und in der Bilanz unter dem Konto «Immobilie Sachanlagen» ausgewiesen werden.
- ▶ **Das Budget 2021 wird zur Kenntnis genommen.**

## 6. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle

### Wahlen Vorstand:

Die bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich alle zur Wiederwahl.

- ▶ **Die Vorstandsmitglieder Katharina Sommer (Präsidentin), Susanne Stähli (Vizepräsidentin, Kassierin), Willi Egloff (Ressort Finanzen), Levi Fischer (Ressort Bauausschuss), Angela Jäggi (Ressort Vermietungskommission), Julien Neruda (Ressort Vermietungskommission) und Jürg Weber (Ressort Soziales, Finanzen) werden einstimmig wiedergewählt.**

**Die Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an.**

### Wahl der Revisionsstelle:

Mit Schreiben vom 22. März 2021 hat die Treuhand U. Müller GmbH, Frau Andrea Sohn das Mandat als statutarische Revisionsstelle per Ende Geschäftsjahr 2020 abgegeben.

Der Vorstand schlägt als Nachfolge das Treuhandbüro TIS GmbH, Frau Andrea Graf, zur Wahl vor. Die TIS GmbH ist in Bern im Genossenschaftsbereich ein renommiertes Treuhandbüro.

- ▶ **Die Revisionsstelle TIS GmbH, Frau Andrea Graf, wird einstimmig gewählt.**

## 7. Erläuterungen und aktueller Stand Vermietungsprozess

Julien Neruda informiert zum Vorgehen der Vermietungskommission (Veko) und zur Auswertung der Bewerbungen.

**Ausgangslage:** In einem ersten Schritt hat die Veko eine formale Prüfung der Bewerbungen vorgenommen. In einem zweiten Schritt erfolgte die qualitative Prüfung, die während einer dreitägigen Retraite durchgeführt wurde. Anschliessend hat der Vorstand den Entscheid der Veko plausibilisiert und validiert. Aufgrund der Ergebnisse wird festgestellt, dass die ausgewählte Mieterschaft eine gute soziale und altersbedingte Durchmischung vorweist.

- **Bewerbungen:** insgesamt sind 69 Bewerbungen für die 34 Wohnungen eingegangen:
  - 20 Bewerbungen für die 2.5 Zimmerwohnungen
  - 19 Bewerbungen für die 3.5 Zimmerwohnungen
  - 18 Bewerbungen für die 4.5 Zimmerwohnungen
  - 12 Bewerbungen für die 5.5 Zimmerwohnungen
  - 4 - 6 Bewerbungen für die vier Satelliten
- **Vorgehen/Qualitative Prüfung:** Es wurde ein Raster mit einem Punktesystem für die Auswertung der einzelnen Bewerbungen erstellt, mit dem die Kriterien Engagement, Dauer der Mitgliedschaft und die Verankerung im Quartier bewertet worden ist. Weiter wurde die Altersgruppe/Wohnform, die wirtschaftliche Situation und die Motivation zum künftigen Engagement erfasst.

Die geltenden Standards beim Vorgehen der Prüfung umfassten eine einheitliche Praxis/Gleichbehandlung, Vermeiden von Interessenkonflikten und die doppelte Prüfung von zwei verschiedenen Vekomitgliedern.

Dank diesem Vorgehen war es der Veko möglich, die Zielsetzungen einer Altersdurchmischung, einer Durchmischung der Wohnformen und der sozialen Durchmischung anzusteuern. Im Anschluss fand eine «Feinjustierung» der Durchmischung z.B. bezüglich Nachbarschaft im gleichen Treppenhaus statt.

- **Ergebnisse / Wer hat eine Zusage erhalten:**

- 17 Parteien haben eine Wohnung zugesprochen erhalten, die sich für die wbg8 engagiert haben, davon 9 Parteien, welche sich aktuell in Vorstand und Kommissionen beteiligen.
- 29 Parteien wohnen bereits heute im Stadtteil IV.
- Die Dauer der Mitgliedschaft reicht von 22 Tage bis 2788 Tagen.
- 6 Einzelpersonen, 9 Paare, 18 Familien und 1 Wohngemeinschaft.
- Über die Altersdurchmischung entscheidet primär der Wohnungsmix (viele Familienwohnungen). Aktuell sind es 34% Kinder, 55% Erwachsene 20-64 Jahre und 11% Rentnerinnen und Rentner. Zu berücksichtigen ist hier, dass sich das Verhältnis mit jedem Jahr verändert.
- 21% der Zusagen sind Parteien, die wirtschaftlich gefordert sind, 61% sind wirtschaftlich stabil und 18% sind gut situiert.
- 26% der Parteien weisen einen Migrationshintergrund aus.
- 15% der Parteien sind Haushalte mit mindestens 1 Person, die eine Beeinträchtigung aufweist.

- **Weiteres Vorgehen:**

- Es konnten 27 favorisierte Wohnungen vergeben werden und 7 nicht favorisierte Wohnungen. 2 Satellitenzimmer im Finger B sind noch frei. Die Zuteilung der Wohnungen ist noch nicht kommuniziert, da zuerst die Wiedererwägungsfrist abgewartet werden muss.
- Am 13.09.2021 wird der Vorstand allfällige Wiedererwägungsgesuche behandeln.
- Am 22.09.2021 erfolgt die Information der Wohnungszuteilung an die künftigen Mieterinnen und Mieter. Es wird mit allfälligen Mutationen/Absagen gerechnet.
- Berücksichtigt werden in dem Fall zuerst die Bewerbenden der Erstvermietung, bevor die Wohnungen erneut innerhalb der Genossenschaft ausgeschrieben werden.
- Ziel: Bis Ende 2021 Abschluss eines Mietvertrages sowie einer Vereinbarung zu den Pflichtanteilscheinen.
- Im Januar 2022 wird eine erste Versammlung der Mieterinnen und Mieter geplant.

## 8. Finanzierung Eigenkapitalbeschaffung wbg8

Willi Egloff informiert zum Vorgehen der Finanzierung des Eigenkapitals.

Das Gebäude wächst und die GVB finanziert uns die gesamten Baukosten vor. Wenn das Haus fertig sein wird, erfolgt eine Abrechnung der GVB. Wir gehen davon aus, dass wir Ende 2022/Anfangs 2023 diese vorfinanzierten Kosten bezahlen müssen, die wbg8 braucht dann also sehr viel Geld. Nach jetzigem Kostenstand beträgt unser Anteil ca. 23 Mio. 20% sind mit Eigenmitteln zu finanzieren und 80% mit Fremdmitteln.

Unter die Eigenmittel fallen die Pflichtanteilscheine von rund CHF 2 Mio. der künftigen Mieterinnen und Mieter. Erst wenn die Mieterschaft definitiv bekannt ist, wissen wir den genauen Betrag. Weiter fallen die Finanzierungsbeiträge des Fonds de Roulement unter die Eigenmittel, für welche wir bereits ein Gesuch gestellt haben. Der Fonds de Roulement finanziert pro Wohnung CHF 50'000, d.h. wir werden voraussichtlich CHF 1.7 Mio. erhalten. Der Rest des benötigten Eigenkapitals von rund CHF 1.2 Mio. hat die wbg8 durch die Zeichnung von freiwilligen Anteilscheinen zu finanzieren. Es können dies Anteilscheine von Genossenschaftsmitgliedern sein, welche keine Wohnung besitzen, oder zusätzlich zu den Pflichtanteilscheinen gezeichnete Anteilscheine.

Alle Genossenschaftsmitglieder werden nächstens einen Aufruf zur Zeichnung von Anteilscheinen erhalten.

Als Fremdkapital gelten die in Aussicht gestellten und zu verzinsenden Finanzbeiträge der GVB. Weiter werden wir mit einem Finanzierungsgesuch über CHF 7 Mio. an die Eidgenössische Emis-sionszentrale (EGW) gelangen. Die EGW wird jedoch erst im Sommer 2022 auf ein Gesuch unsererseits eintreten, also kurz bevor der Bau fertiggestellt sein wird.

## 9. Aktueller Stand des Bauprojekts

Es werden von Lukas Lehmann Monats- und Wochenbilder der Baustelle im Zeitraffer gezeigt.

Christine Elbe informiert über die Aktualitäten:

- Stand Baubewilligungen: noch hängig ist das Baugesuch für das Fenster der wbg8 im Finger A und die Umwandlung von zwei 1.5 in 2.5 Wohnungen, sowie die Umplanung Untergeschoss im Haus E.

Weiter ist das komplexe Baugesuch zur Optimierung der Anlieferung für die Migros noch nicht bereinigt.

- Wohnungsvergabe Teil GVB: Ende September 2021 werden die Wohnungen der GVB ausgeschrieben.

Im Gewerbeteil der GVB wird es neben der Migros ein Fitnesscenter, eine Apotheke, ein Ärztezentrum und ein Restaurant geben. Die Gastroplanung erfolgt mit dem erarbeiteten Gast-rokonzept. Gastronomen können sich bei der GVB für einen Pachtvertrag bewerben.

- Die aktuellen Tätigkeiten der Architekt\*in beinhalten die Rohbauplanung, die Submissions- und Werkplanung, den Innenausbau, die Detailplanung der Nasszellen, Küchen und Abdichtungen.
- Die aktuellen Arbeiten der Bauingenieur\*in beinhalten die Kontrollpläne für Wände/Decken im 3.OG der Gebäudeteile A-D, sowie die Kontrollplanung der vorgefertigten Stützen.
- Die aktuellen Arbeiten der Fachplaner\*in beinhalten den Brandschutz, die Bauphysik mit Schall- und Wärmeschutz, die Fassadenplanung, die Werkstattplanung und die Werkleitungen sowie die Umgebungsplanung.

- Stand Ausführung: Die Kanalisation unter der Bodenplatte ist zu 99% ausgeführt, der Rohbau zu 55%, die Gebäudehülle zu 55%, die Umgebung/Hinterfüllen zu 15%, und die Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär, Elektro Installationen zu 8%.
- Als bald beginnt die Montage der Keramikfassade. Aufgrund der Vorplatzverhältnisse kann es zu engen Verkehrssituationen kommen. Man hofft auf das Verständnis der Nachbarn.
- Risiken in der Bauphase: die aktuelle Situation wegen Materialknappheit und damit verbundenen Preiserhöhungen der Lieferanten betrifft uns nicht, weil wir mit der GVB einen Fixpreis vereinbart haben. Hingegen besteht ein Risiko in der Umsetzung und Weiterführung des Baus durch eventuelle Verzögerungen wegen Lieferschwierigkeiten einzelner Teilgewerke, die von bestimmten Komponenten abhängen.
- Kunst am Bau: Start erste Überlegungen für eine Installation mit Weiche/Geleise, welche die wbg8 beim Abbruch des alten Tramdepots aufbewahrt hat.

## 10. Anträge von Mitgliedern: Keine

## 11. Datum ordentliche GV 2022: Montag, 25.04.2022

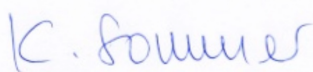
## 12. Varia:

- Familie von Erna Hegazy-Widmer hat keine Wohnung erhalten, aber hätte sehr gerne eine Wohnung zugeteilt erhalten. Sie haben die Idee, ihre Telefonnummer an der GV zu hinterlassen, im Fall, dass jemand die Wohnung nicht bezieht bzw. jemand auszieht.
- Frage, welches die Gewerbeteeile der wbg8 sind: im Gewerbeteil der wbg8 sind die Basisstufe im Erd- und 1. Obergeschoss, die Kita Murifeld, der Waschsalon, welcher auch öffentlich sein wird und der Gemeinschaftsraum der wbg8, alle im Erdgeschoss, im Untergeschoss die Veloreparaturwerkstätte und zwei Hobbyräume.
- Frage, ob der Start der Basisstufe bereits im August 2022 erfolgen wird: Es ist nicht möglich, dass die Basisstufe einziehen kann, bevor die Bauten der wbg8 fertiggestellt sind. Der Grund liegt im grossen finanziellen Aufwand, der ein vorzeitiger Bezug zur Folge hätte. Der Zeitpunkt der Eröffnung der Basisstufe ist noch nicht festgelegt, es finden noch Verhandlungen statt.

Ende des ordentlichen Teils der GV: 21.30 Uhr

## Apéro

Die Vorsitzende:



Kathrin Sommer, Präsidentin

Die Protokollführerin:



Susanne Stähli, Vizepräsidentin