

Protokoll der 10. ordentlichen GV von Montag, 25.04.2022

Ort:	Kirchgemeinde Petrus, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
Zeit:	19:30 – 21.00 Uhr
Vorsitz:	Katharina Sommer
Teilnehmende:	gemäss separater Präsenzliste
Gäste	Gemäss separater Präsenzliste
Entschuldigte:	Gemäss separater Liste

Traktanden

1. Begrüssung / Wahl des/-r Protokollführers-/in Genehmigung der Traktanden
2. Protokoll der ordentlichen GV vom 06.09.2021
3. Erläuterungen zu Jahresbericht 2021-2022
4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2021
 - 4.1 Bericht der Revisionsstelle
5. Beschlussfassung betreffend:
 - 5.1 Genehmigung Jahresbericht 2021-2022
 - 5.2 Genehmigung Jahresrechnung 2021
 - 5.3 Genehmigung der Verwendung des Gewinns
 - 5.4 Entlastung (oder Décharge) Vorstand
6. Information über das Budget 2022
7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle
8. Statutenänderungen: Erläuterungen, Genehmigung der Änderungen
9. Finanzkommission: Eigenkapitalbeschaffung wbg8
10. Aktueller Stand des Bauprojekts
11. Information über Mieter:innen, Bezug der Wohnungen wbg8, 1. Mieter:in-
nentreffen
12. Anträge von Mitgliedern: Keine eingegangen
13. Organisation der wbg8 ab 2023, Datum GV 2023: 24.04.2023
14. Varia

Apéro

Protokoll

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

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

Es sind 47 Genossenschaftsmitglieder und 1 Gast anwesend. 28 Genossenschaftsmitglieder haben sich entschuldigt.

- ▶ **Beatrix Wäfler und Julien Neruda werden einstimmig als Stimmzähler:in gewählt.**
- ▶ **Susanne Stähli wird einstimmig als Protokollführerin gewählt.**

Es werden keine Änderungen der Traktanden beantragt.

2. Protokoll der ordentlichen GV vom 06.09.2021

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

3. Erläuterungen zum Jahresbericht 2021-2022

Es werden vorgängig zum Jahresbericht Bilder im monatlichen Zeitraffer über die Entwicklung unserer Überbauung gezeigt. Ein herzlicher Dank an Lukas Lehmann, der fotografisch den ganzen Bau von Anfang an mitverfolgt hat.

Der Jahresbericht wurde mit der Einladung verschickt, die Genossenschaftsmitglieder haben davon Kenntnis genommen.

Levi Fischer fasst die wichtigsten Schwerpunkte des Berichts zusammen. Die Meilensteine des Bauprojekts, wie das Aufrichte Fest, der Bau der Fassade und der Start des Innenausbau, sowie das Entfernen der Kräne und der Gerüste an den Fassaden.

Weitere wichtige Ereignisse waren die Berechnungen der Mietzinse, das Erarbeiten der Mietverträge und die Wahl der Mieter:innen für die Wohnungen.

Für die Finanzkommission war im vergangenen Berichtsjahr ein wichtiger Schritt die Beschaffung des Fremdkapitals und für die Vermietungskommission die Ausschreibung der Wohnungen, die Auswertung der Bewerbungsdossiers und das Erarbeiten eines Vorschlages für die Zuteilung der Wohnungen.

Der Bauausschuss hat sich mit vielen Detailfragen befasst, wie der Bereinigung der Ausgestaltung der Parkplätze, der Umgebungs- und Spielplatzgestaltung und der Mitwirkung beim Betriebsführungskonzept.

Weitere Meilensteine waren die Besichtigungen der Wohnungen und das erste Mieter:innentreffen, welches coronabedingt auf den 2. April 2022 verschoben werden musste.

4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2021

Einen herzlichen Dank und Applaus für Petra Jänichen, welche die Jahresrechnung erstellt hat.

Willi Egloff erläutert die Jahresrechnung. Den Einnahmen von CHF 6'000.00 stehen Ausgaben von CHF 35'811.45 entgegen. Die Ausgaben für den Bau werden aktiviert und in der

Bilanz mit CHF 313'817.95 im Anlagevermögen ausgewiesen. Dieses Anlagevermögen wird am Schluss bei rund CHF 23 Mio. sein. Die Rechnung ist deshalb wenig aussagekräftig, sie ist ein Zwischenstand, denn der Gebäudeversicherung Bern (GVB) haben wir bis heute noch nichts bezahlt.

Die Verzinsung der Anteilscheine wird als Forderungen in den Aktiva ausgewiesen. Dies ist ein technischer Vorgang, weil wir noch keinen Gewinn machen, der Zins jedoch eine Gewinnverteilung ist. Die Zinszahlungen 2021 von CHF 2'808.10 sind daher ein Vorschuss auf die für das nächste Geschäftsjahr geplante Gewinnverteilung. Wir gehen davon aus, dass wir dann einen Gewinn erzielen werden und diesen Gewinn in Form einer Verzinsung der Anteilscheine für die Jahre 2021 und 2022 ausrichten können. Diese Gewinnverwendung kann aber nicht heute beschlossen werden, sondern erst an der GV für das Geschäftsjahr 2022.

Ein Hinweis für die Steuererklärung: Die 2021 ausbezahlten Zinsen müssen auf der Steuererklärung noch nicht deklariert werden. In der Steuererklärung 2023 müssen dann die beiden Zinsen 2021 und 2022 angegeben werden. Wer den Zins 2021 bereits in der Steuererklärung 2022 deklariert hat, muss diesen bei der nächsten Erklärung aber nicht noch einmal aufführen. 2022 wird auf den Zinsen ein Verrechnungssteuerabzug für die Jahre 2021 und 2022 erfolgen, weshalb diese Zinsen als Vermögensertrag *mit* Verrechnungssteuerabzug zu deklarieren sind.

Das Defizit 2021 beträgt CHF 29'811.45. Insgesamt beträgt der kumulierte Verlust CHF 100'947.08. Wir haben die Absicht, diesen kumulierten Verlust mit dem Gewinn 2022 zu tilgen.

4.1. Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht von Frau Andrea Graf, Treuhandbüro TIS GmbH, wird von Susanne Stähli, vorgelesen. Dieser hält fest, dass die Revision der Vorjahresangaben von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden ist. In deren Bericht vom 31. August 2021 hatte diese eine modifizierte Prüfaussage abgegeben.

Weiter wird im Bericht festgehalten, dass eine Review zur Jahresrechnung gemacht worden ist, nicht aber eine Prüfung durchgeführt wurde. Bei der Review ist die Revisionsstelle nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

5. Beschlussfassung betreffend:

5.1. Genehmigung Jahresbericht

- ▶ **Der Jahresbericht 2021-2022 wird einstimmig genehmigt.**

5.2. Genehmigung Jahresrechnung 2021

- ▶ **Erfolgsrechnung und Bilanz 2021 werden einstimmig genehmigt.**

Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.

5.3. Genehmigung der Verwendung des Gewinns 2022

- ▶ **Der Bilanzverlust von CHF 100'947.08 wird auf neue Rechnung vorgetragen.**

5.4. Entlastung (oder Décharge) Vorstand

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

6. Information über das Budget 2022

Susanne Stähli erläutert das Budget 2022 und weist auf die wesentlichen Posten hin, die sich gegenüber dem Vorjahr verändert haben:

Einnahmen:

- Erstmals können im 2022 Einnahmen von Mietzinsen und Nebenkosten für November und Dezember budgetiert werden.
- Die Eintrittsgelder werden auf CHF 3'000.00 erhöht, u.a. weil es einige Eintritte von Mieter:innen geben wird, die noch nicht Genossenschaftsmitglieder sind.

Ausgaben:

- Die Sitzungsentschädigungen werden auf CHF 10'000.00 erhöht, da ein ähnlicher Aufwand wie in der Jahresrechnung 2021 erwartet wird.
- Die Beratungshonorare werden mit CHF 3'000.00 tiefer budgetiert, entsprechend der Jahresrechnung 2021.
- Das Konto Verwaltung Liegenschaft wird mit CHF 10'000.00 erstmals ins Budget aufgenommen.
- Die Zinsen der Anteilscheine sind gemäss Revisorin keine Ausgaben, sondern Gewinnverwendung, weshalb der Betrag nicht mehr im Budget aufgeführt wird.
- Der Baurechtszins wird ebenfalls nicht mehr im Budget aufgeführt, da dieser in der Bilanz unter den Anlagekosten aktiviert wird.
- Das Budget 2022 weist einen Gewinn von CHF 117'500.00 aus. Dieser Gewinn soll zur Deckung der während der Bauphase entstandenen Verluste (kumuliert CHF 100'947.08) verwendet werden.

▶ **Das Budget 2022 wird zur Kenntnis genommen.**

7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle

7.1. Wahlen Vorstand:

Das Vorstandsmitglied Jürg Weber tritt per heutiger GV aus dem Vorstand aus, verbleibt jedoch noch in der Finanzkommission. Jürg Weber, ein Gründungsmitglied und seitdem auch im Vorstand, wird herzlich und mit Applaus für sein Engagement gedankt.

Die weiteren, bisherigen Vorstandsmitglieder stellen sich alle zur Wiederwahl. Auf die nächste GV im 2023 werden jedoch folgende Veränderungen angekündigt:

Die Präsidentin Katharina Sommer, möchte das Präsidium per GV 2023 abgeben, sie wird aber noch im Vorstand bleiben, um die Kontinuität zu gewährleisten.

Susanne Stähli (Vizepräsidentin, Kassierin) stellt ihren Verbleib bis 2024 in Aussicht.

Willi Egloff (Ressort Finanzen) kündigt bis zur nächsten GV seinen Rücktritt aus dem Vorstand an, wird aber noch in der Finanzkommission bleiben.

Julien Neruda (Ressort Vermietungskommission), kündigt seinen Rücktritt aus dem Vorstand per GV 2023 an, wird aber noch in der Vermietungskommission bleiben.

Der Vorstand verzichtet auf einen Ersatz von Jürg Weber und plant, den Vorstand an der GV 2023 neu zusammenzusetzen. Die Genossenschaftsmitglieder haben damit genügend Zeit, sich Gedanken zu machen über ein Engagement im Vorstand und als Präsident:in.

Die Vorstandsmitglieder Katharina Sommer (Präsidentin), Susanne Stähli (Vizepräsidentin, Kassierin), Willi Egloff (Ressort Finanzen), Levi Fischer (Ressort Bauausschuss), Angela Jäggi, Julien Neruda (beide Ressort Vermietungskommission) werden einstimmig wiedergewählt.

- ▶ **Die Vorstandsmitglieder nehmen die Wahl an.**

7.2. Wahl der Revisionsstelle:

Für das Jahr 2022 stellt sich Frau Andrea Graf, Treuhandbüro TIS GmbH wieder zur Verfügung.

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

8. Statutenänderungen

Katharina Sommer erläutert die vorgenommenen Statutenänderungen. Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) verlangte eine Anpassung der Statuten. Weiter machte uns die Juristin der wbg-CH Empfehlungen zu Anpassungen unserer Statuten, wie die Artikel zur Mitgliedschaft, zum Ausschluss, zu den Grundsätzen der Vermietung und der Eigenstromerzeugung (ZEV).

- ▶ **Die Statutenanpassungen werden einstimmig angenommen.**

9. Finanzkommission: Eigenkapitalbeschaffung wbg8

Willi Egloff informiert zum aktuellen Stand der Kapitalbeschaffung. Der Finanzierungsplan sieht einen Bedarf von CHF 22'900'000 vor. Aktuell gibt es keinen Hinweis, dass der Bau teurer werden wird.

- Der Fonds de Roulement hat auf unser Gesuch hin ein Darlehen von CHF 1.7 Mio. gesprochen. Dieses Geld ist zwar fremd, gilt aber gegenüber Dritten als Eigenkapital.
- Es wurde ein Gesuch an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) eingereicht, dieses ist jedoch zurückgeschickt worden, weil die EGW erst im Sommer/August darauf eintreten kann. Ein Betrag von CHF 7 Mio. ist jedoch in Aussicht gestellt. Der Zinssatz von 0.2% ist in der gegenwärtigen Zinsentwicklung nicht gesichert, doch wird der Zins aller Voraussicht nach wesentlich unter den durchschnittlichen Marktzinsen liegen.
- Die Alternative Bank Schweiz (ABS) hat ihr Interesse gezeigt, und der wbg8 CHF 10 Mio. angeboten. Die Finanzkommission hat sich für eine SARON Hypothek entschieden, da diese die günstigsten Bedingungen bietet. Der Zinssatz der SARON Hypothek passt sich quartalsweise den Entwicklungen am Geldmarkt an und basiert auf dem Zinssatz, welcher die Banken untereinander bei der Gewährung von Darlehen verrechnen. Er beträgt aber mindestens 0,5%. Aktuell liegt er genau bei dieser Untergrenze von 0.5%. Der Referenzwert, auf den er sich bezieht, liegt bei -0,7%. Solange dieser Bankzins nicht über 0% kommt, bleibt der SARON-Zins bei 0,5%. Wir gehen davon aus, dass dies noch lange so bleiben wird.
- Das günstigste Kapital für die wbg8 ist klar das Eigenkapital. Die wbg8 will 20% Eigenkapital erreichen. Die Genossenschaftsmitglieder werden deshalb aufgefordert, weitere freiwillige Anteilscheine zu zeichnen.

Willi Egloff erläutert den Liquiditätsplan für das Jahr 2023: Voraussichtlichen Einnahmen von CHF 1'013'176.00 stehen geschätzten Ausgaben von CHF 711'375.00 gegenüber. Mit dem Einnahmenüberschuss werden wir die gesetzlich verlangten Reserven bilden, unsere Schulden amortisieren und erste Abschreibungen auf der Liegenschaft vornehmen. Wir gehen davon aus, dass

wir solide unterwegs sind. Eine Unsicherheit liegt bei der Zinsentwicklung, d.h. dass insbesondere die Zinsen auf den Darlehen der EGW und der GVB steigen könnten.

Die Gelder aus dem Fonds de Roulement müssen wir ab dem 4. Jahr in 20 weiteren Jahren amortisieren, diese sind als Anschubfinanzierung gedacht.

Frage eines Genossenschaftsmitglieds, warum wir überhaupt Kapital von der GVB mit 1.1% Zins nehmen und nicht alles von anderen Instituten mit günstigeren Zinsbedingungen? Antwort: Die GVB ist für die wbg8 ein zuverlässiger Finanzpuffer, es ist aber unser Ziel, dieses Kapital möglichst wenig zu beanspruchen.

10. Aktueller Stand des Bauprojekts

Christine Elbe zeigt eine Reihe Bilder zur Phase Endspurt Abnahmeprozess, zu der Musterwohnung, zur Begehung und weitere Detailbilder zur Fassade, PV Anlagen und dem Substrat auf den Dächern für die Biodiversität. Derzeit sind in den Wohnungen die Fussbodenheizungen in Betrieb, damit die Wohnung gut getrocknet werden.

Aktuell werden die Vorabnahmen geplant, damit allfällige Mängel bzw. Anpassungen geregelt werden können. Die Mängelbeseitigung ist ein Prozess, einerseits von Seiten Bauherrschaft und Mieterschaft, aber auch dem Bauinspektorat.

Detailfragen wie die Schlüsselübergabe sind noch nicht bekannt. Der ganze Prozess muss noch geplant werden. Es werden separate Termine bekannt gegeben werden.

11. Information über Mieter:innen, Bezug der Wohnungen wbg8, erstes Mieter:innentreffen

- 11.1. **Information über Mieter:innen:** für sieben Parteien gab es keine Wunschwohnung. Davon haben sich drei Parteien für eine andere Wohnung entschieden und sind zufrieden. Vier Parteien haben auf die ihnen angebotene Wohnung verzichtet und es konnten andere Mieter:innen gefunden werden. Die Wohnungen sind alle vermietet und die Mietverträge unter Dach und Fach, mit Ausnahme von zwei Parteien, die ev. einen Wohnungstausch anstreben. Alle Satellitenzimmer sind vermietet, vier Parkplätze haben Genossenschaftsmitglieder gemietet, zwei Parkplätze sind noch frei. Wenn sich niemand meldet, werden wir diese an Mieter:innen der GVB vermieten.
- 11.2. **Bezug der Wohnungen wbg8:** Die Umzugstermine wurden heute vorgängig der GV festgelegt.
- 11.3. **Erstes Mieter:innentreffen vom 2. April 2022:** Es war ein sehr guter Anlass, an dem das Kennenlernen im Vordergrund stand sowie die Mitarbeit in künftigen Arbeitsgruppen. Das Thema Mitarbeit in Arbeitsgruppen wird am nächsten Mieter:innentreffen am 20. Mai 2022 konkretisiert.

12. Anträge von Mitgliedern: Keine

13. Organisation der wbg8 ab 2023, Datum ordentliche GV 2022

13.1. Organisation der wbg8 ab 2023

Der Vorstand hat am 4. April 2022 eine Retraite durchgeführt. Das erarbeitete provisorische Organigramm wird vorgestellt. Die Neuorganisation der wbg8 wird vom Vorstand weiterbearbeitet.

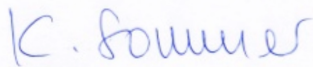
13.2. Datum ordentliche GV 2023: 24.04.2023

14. Varia: keine

Ende des ordentlichen Teils der GV: 21.00 Uhr

Apéro

Die Vorsitzende:



Katharina Sommer
Präsidentin

Die Protokollführerin:



Susanne Stähli
Vizepräsidentin