

Protokoll der 11. ordentlichen GV von Montag, 24.04.2023

Ort:	Kirchgemeinde Petrus, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
Zeit:	19:30 – 21:35 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 25.04.2022
3. Erläuterungen zu Jahresbericht 2022-2023
4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2022
 - 4.1 Bericht der Revisionsstelle
5. Beschlussfassung betreffend:
 - 5.1 Genehmigung Jahresbericht 2022-2023
 - 5.2 Genehmigung Jahresrechnung 2022
 - 5.3 Genehmigung der Verwendung des Gewinns
 - 5.4 Entlastung (oder Décharge) Vorstand
6. Information über das Budget 2023
7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle
8. Revision des Viermietungsreglements und des Reglements Solidaritätsfonds: Erläuterungen zu den Anpassungen, Genehmigung der revidierten Reglemente
9. Finanzkommission: Erläuterungen zur Finanzierung, Eigenkapitalbeschaffung wbg8
10. Organisation der wbg8 ab 2023: Organigramm, Rollen
11. Aktuelle Infos zu den Mieter:innen / Information über die gesamte Überbauung
12. Anträge von Mitgliedern: Keine eingegangen
13. Datum GV 2024: 29.04.2024
14. 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 zur ordentlichen GV mit den erforderlichen Unterlagen fristgerecht erfolgt ist.

Es sind 54 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder und 2 nicht stimmberechtigte Gäste anwesend. 2 Genossenschaftsmitglieder haben sich mit Vollmachten vertreten lassen. 17 Genossenschaftsmitglieder haben sich entschuldigt.

- ▶ **Monique Aeschbacher und Daniela Denzler werden einstimmig als Stimmenzählerinnen gewählt.**
- ▶ **Susanne Stähli wird einstimmig als Protokollführerin gewählt.**

Es werden keine Änderungen der Traktanden beantragt.

2. Protokoll der ordentlichen GV vom 25.04.2022

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

3. Erläuterungen zum Jahresbericht 2022-2023

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

Kathrin Sommer fasst die wichtigsten Schwerpunkte des Berichts zusammen:

Das letzte Jahr war ein arbeitsintensives Jahr. Eindeutig das Highlight war in der zweiten Oktoberhälfte 2022 der Einzug in die Wohnungen. Vor dem Umzug standen wichtige Aufgaben an, wie das Verhandeln und Erstellen der Mietverträge für die Kita und die Basisstufe, das Einholen von Offerten und die Wahl der Liegenschaftsverwaltung, eine minutiöse Umzugsplanung musste erstellt werden, das Organisieren des ersten Mieter:innen-Treffens und die Mitarbeit beim Betriebsführungskonzept. Eine zentrale Aufgabe war die Beschaffung des benötigten Fremdkapitals. Bedingt durch den massiven Anstieg der Zinsen und der einsetzenden Inflation, musste das Finanzierungskonzept überarbeitet und Kapitalgeber gesucht werden. Nach dem Bezug der Wohnung startete das Mängelmanagement, welches noch andauert.

Die Präsidentin dankt dem Vorstand und den Kommissionen, Christine Elbe, Architektin und Matthias Schädli, Liegenschaftsverwalter, für ihre geleistete Arbeit.

4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2022

Willi Egloff erläutert die Jahresrechnung 2022. Es ist eine erfreuliche Jahresrechnung, zum ersten Mal mit realen Einnahmen der Mietzinse für die Monate November und Dezember. Allerdings liegt der Betrag unter den Erwartungen, da einerseits die Schule für den nicht fertiggestellten Aussenraum keine Miete zahlte, andererseits wegen eines nicht vermieteten Parkplatzes.

Dem Betriebsertrag von CHF 141'959.20 steht ein Aufwand von CHF 28'001.36 entgegen. Der Jahresgewinn beträgt CHF 113'957.84. Der Verlustvortrag aus den Vorjahren kann mit diesem Gewinn gedeckt und die Zinsen für die Anteilscheine können ausbezahlt werden. Die neue Jahresrechnung 2023 kann somit bei null starten.

Das Genossenschaftskapital beträgt CHF 3'453'300.00. Das Anlagevermögen beträgt CHF 3'469'510.76, es handelt sich hier um den Betrag, den wir bereits an die Kosten des Gebäudes bezahlt haben. Sobald die Bauabrechnung erfolgt ist, wird das Anlagevermögen rund 23 Mio. betragen.

4.1. Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht des Treuhandbüros TIS GmbH, wird von Susanne Stähli, vorgelesen. Im Bericht wird festgehalten, dass eine Review zur Jahresrechnung 2022 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 2022-2023 wird einstimmig genehmigt.**

5.2. Genehmigung Jahresrechnung 2022

- ▶ **Die Erfolgsrechnung und Bilanz 2022 wird mit einer Enthaltung genehmigt.**
Der Revisionsbericht wird zur Kenntnis genommen.

5.3. Genehmigung der Verwendung des Gewinns 2022 und den restlichen Gewinn als Vortrag auf die neue Jahresrechnung.

- ▶ **Die Verwendung des Gewinns wird einstimmig angenommen. Der Bilanzgewinn von CHF 103.90 wird auf die neue Rechnung vorgetragen.**

5.4. Entlastung (oder Décharge) Vorstand.

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

6. Information über das Budget 2023

Susanne Stähli erläutert das Budget 2023. Sie weist darauf hin, dass es nach wie vor kein realistisches Budget ist, da zu viele Unbekannte sind, die erst mit der nächsten Jahresrechnung 2023 geklärt sein werden. Das heisst, ein realistisches Budget wird für das Jahr 2024 erstellt werden können.

Einnahmen:

- Die Eintrittsgelder werden mit CHF 1'000.00 tiefer budgetiert, weil wir davon ausgehen, dass die Anzahl Neueintritte deutlich zurückgehen werden.
- Die Einnahmen von Mietzinsen können erstmals für ein ganzes Jahr budgetiert werden.
- Die Nebenkosten von CHF 132'000.00 werden sowohl als Einnahmen wie Ausgaben budgetiert. Die wbg8 hat noch keine Kenntnisse über die effektiven Betriebs- und Nebenkosten.

Ausgaben:

- Die Sitzungsentschädigungen werden mit CHF 8'000.00 tiefer budgetiert, da wir von weniger Sitzungen im 2023 ausgehen.
 - Die Beratungshonorare werden mit CHF 2'000.00 tiefer budgetiert und an den Betrag in der Jahresrechnung 2022 angepasst.
 - Für die Konten Verwaltung Liegenschaft, übriger Aufwand, Beiträge und Spenden Liegenschaftssteuer und Steuern sind die gleichen Beträge wie im 2022 budgetiert worden.
 - Neu werden die Kosten für die Gebäudeversicherung der beiden Häuser mit CHF 15'000 budgetiert.
 - Für Unterhalt und Abschreibungen sind CHF 330'000.00 budgetiert. Berechnet wurden 1.5% der geschätzten Baukosten.
 - Der Baurechtszins wurde in den Vorjahren in der Bilanz unter den Anlagekosten aktiviert, da wir kaum Einnahmen und einen Verlust generierten. Im Budget 2023 wird der Baurechtszins nun unter den Ausgaben budgetiert.
 - Der Posten Finanzierungskosten wurde mit CHF 261'250.00 budgetiert. Dieser Betrag entspricht wegen den Zinssteigerungen nicht mehr der Realität und ist zu tief. Entsprechend werden wir den Betrag für Abschreibungen von CHF 330'000.00 kürzen müssen.
 - Das Budget 2023 weist einen Gewinn von CHF 57'475.00 aus.
- ▶ **Das Budget 2022 wird zur Kenntnis genommen.**

7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle

7.1. Wahlen Vorstand:

- Zwei Rücktritte aus dem Vorstand: Willi Egloff und Julien Neruda
Kathrin Sommer würdigt die umfangreichen Arbeiten, welche Willi Egloff und Julien Neruda in ihren Funktionen seit ihrer Wahl in den Vorstand am 4. April 2016 geleistet haben. Sowohl Willi Egloff (Finanzkommission) als auch Julien Neruda (Vermietungskommission) werden in ihren jeweiligen Kommissionen verbleiben.
- Rücktritt Präsidentin Kathrin Sommer
Susanne Stähli verabschiedet im Namen des Vorstandes Kathrin Sommer und würdigt ihr grosse Arbeit und ihren aussergewöhnlichen Verdienst während ihren 10 Jahren als Präsidentin. Kathrin Sommer wurde an der 1. GV vom 24.08.2013 zur Präsidentin gewählt. Sie wird weiterhin als Mitglied im Vorstand bleiben und ihr Wissen und ihre Erfahrung dem Vorstand und dem neuen Präsidenten weitergeben.
- Im Namen der Mieter:innen bedankt sich Denise Baltensperger sehr herzlich und würdigt die grosse Arbeit von Kathrin Sommer, Willi Egloff und Julien Neruda. Sie überreicht ihnen schöne Blumensträusse und Geschenke der Mieter:innen. Ein Dank für die geleistete Arbeit geht auch an die verbleibenden Vorstandsmitglieder Angela Jäggi, Levi Fischer und Susanne Stähli, auch sie erhalten alle einen schönen Blumenstrauss. Die Beschenkten bedanken sich.
- Präsidium neu: Thomas Göttin stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz vor. Er äussert seine Vorstellungen und Leitideen zu Genossenschaften und dem Umfeld der Genossenschaftsarbeit. Er freut sich auf das Präsidium der wbg8.
- Vorstandsmitglied neu: Manuel Berner stellt sich zur Wahl und stellt sich kurz vor. Sein Ressort wird anlässlich der Neuorganisation des Vorstands noch definiert.

- ▶ **Thomas Göttin wird einstimmig als neuer Präsident gewählt. Er nimmt die Wahl an.**
- ▶ **Manuel Berner wird einstimmig zum neuen Vorstandsmitglied gewählt. Er nimmt die Wahl an.**
- ▶ **Die Vorstandsmitglieder Angela Jäggi, Levi Fischer, Kathrin Sommer und Susanne Stähli stellen sich zur Wiederwahl und werden einstimmig gewählt. Sie nehmen die Wahl an.**

7.2. Wahl der Revisionsstelle:

- ▶ **Die Revisionsstelle TIS GmbH stellt sich für ein weiteres Jahr zur Verfügung und wird einstimmig gewählt.**

7.3. Weitere Verdankungen

Christa Perregaux und Adrian Brönnimann treten aus der Vermietungskommission aus, sie werden herzlich verdankt.

Jürg Weber tritt aus der Finanzkommission aus und wird in Abwesenheit herzlich verdankt.

Petra Jänichen hat die Buchhaltung während 5 Jahren geführt. Per 01.01.2023 hat die Iseli & Partner Immobilien AG neben der Liegenschafts- auch die Genossenschaftsbuchhaltung übernommen. Petra wird herzlich verdankt.

Christine Elbe war die Bauherrenvertreterin der wbg8 und der GVB während der Bauphase. Diese ist nun abgeschlossen und wir bedanken uns bei ihr für ihre fachkompetente und engagierte Arbeit. Sie unterstützt die wbg8 und die GVB weiterhin bei der Mängelbewirtschaftung.

Matthias Schädeli von der Iseli & Partner Immobilien AG wird für die grosse Unterstützung bei den Wohnungsübergaben und der Mängelbewirtschaftung verdankt. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

8. Revision des Vermietungsreglements und des Reglements Solidaritätsfonds

- 8.1. Vermietungsreglement:** Das Reglement wurde mit folgenden Ausnahmen nicht substantiell geändert, jedoch an die aktuellen Begebenheiten angepasst.

Neu aufgenommen wurde die Möglichkeit, dass im Falle identischer Kriterien von Bewerber:innen für eine freiwerdende Wohnung, auch mit Los entschieden werden kann. Weiter erfolgte eine Präzisierung, wenn eine Mietpartei trotz Unterbelegung eine angebotene, kleinere Wohnung ablehnt.

Ein Genossenschaftsmitglied stellt den Antrag, Absatz c im Artikel 2.3 betreffend Unterbelegungszuschlag zu streichen, da die Formulierung zu vage sei und der Unterbelegungszuschlag die Mieter:innen je nach Situation finanziell in eine schwierige Lage bringen kann.

Antwort: Unterbelegungszuschläge entsprechen der üblichen Praxis der Vermietungsreglemente von anderen Genossenschaften. Die Kann-Formulierung gibt jedoch für Kommission und Vorstand einen Spielraum, um auf die individuelle Situation und Umstände einer Unterbelegung Rücksicht zu nehmen.

Ein anderes Genossenschaftsmitglied stört sich daran, dass nun über eine Bestimmung im Reglement abgestimmt werden soll, die gemäss Vermietungskommission und

Vorstand eigentlich nicht zur Diskussion steht. Der Vorstand schlägt vor, dass die VEKO und der Vorstand die Bestimmungen betreffend Unterbelegungszuschlag überprüfen und bei Bedarf eine veränderte Formulierung an der kommenden GV vorschlagen. Das gibt Zeit, die Argumente gründlich zu überlegen.

Der Antrag zur Streichung vom Absatz c im Artikel 2.3 wird zurückgezogen.

▶ **Das revidierte Vermietungsreglement wird mit 4 Enthaltungen angenommen.**

8.2. Reglement Solidaritätsfonds: Der Revisionsgrund liegt in der Anpassung, keine eigene Solidaritätskommission einzusetzen und diese Aufgabe an die Vermietungskommission zu delegieren. Neu ist der Zusatz aufgenommen worden, dass wenn mehr Mittel zur Verfügung stehen als Bedarf besteht, der Vorstand sozialen und kulturellen Projekten / Aktivitäten jährlich maximal CHF 5'000.00 zugutekommen lassen kann.

Ein Genossenschaftsmitglied macht den Einwand, dass es keine Vermischung möchte von Solidaritätsfondsgeldern und Gelder für soziale/kulturelle Projekte.

Ein anderes Genossenschaftsmitglied entgegnet, dass soziale/kulturelle Projekte durchaus solidarische Aspekte erfüllen können, sei dies gegenüber Bevölkerungsgruppen oder für das Quartier.

▶ **Das Reglement Solidaritätsfonds wird mit 7 Gegenstimmen und 1 Enthaltung angenommen.**

9. Finanzkommission: Erläuterungen zur Finanzierung

Willi Egloff erläutert das Finanzierungskonzept, datiert vom Sommer 2022 und die neue Realität im 2023, welche sich durch die massive Zinsentwicklung deutlich verändert hat.

Das Finanzierungsgesuch der EGW musste zurückgezogen werden, da sich deren Bedingungen drastisch verschlechtert hatten. Neu haben wir CHF 12 Mio. von der ABS, CHF 6 Mio. von der GVB und CHF 1.7 Mio. vom FdR. Die Zinsbelastung ist im Moment auf CHF 353'000 gestiegen. Bedingt durch die variable Saron Hypothek kann der Betrag nicht genau fixiert werden.

Dies bedeutet eine erhebliche Differenz. Diese Finanzierungskosten können wir mit den eingehenden, aktuellen Mietzinsen nicht finanzieren.

Es gibt drei Möglichkeiten:

1. Die Zinsen sinken auf frühere Werte, die Wahrscheinlichkeit ist jedoch gering.
2. Wir ersetzen möglichst viel Fremdkapital durch Eigenkapital indem wir möglichst viele Leute finden, die Anteilscheine zeichnen.

An der nächsten GV vom 29.04.2024 werden wir den Antrag stellen, dass rückwirkend auf 01.01.2023 die Anteilscheine neu mit 1% verzinst werden. Dies ist ein marktgerechter Zins, er ist höher als der Sparbuchzins aber deutlich weniger als wir den Banken bezahlen müssen.

3. Höhere Einnahmen erzielen: Beim jetzigen Stand gehen wir davon aus, dass die Mieten ab 01. November 2024 erhöht werden müssen. Garantiert sind die heutigen Mietzinse für zwei Jahre, d.h. bis Oktober 2024. Die Mietzinse werden im Vergleich nach wie vor günstig sein, aber nicht mehr so günstig wie heute.

Fragen:

- Warum erst in einem Jahr entscheiden, dass rückwirkend auf 1.1.2023 mehr Zins auf Anteilscheinen bezahlt wird?

Antwort: Zinsauszahlung ist eine Gewinnverwendung. Den Beweis, dass wir Gewinn machen, ist erst mit der Jahresrechnung 2023 möglich.

- Wie viel werden die Mieten steigen?
Antwort: Dazu können wir im Moment keine seriöse Antwort geben. Die wbg8 ist der Kostenmiete verpflichtet, es werden keine Kosten berechnet, die nicht anfallen.
- Besteht bereits ein Konzept zur Mittelbeschaffung?
Antwort: Die Finanzkommission wird ein solches Konzept erarbeiten und startet im Juni 2023 damit.
- Werden die Basisstufe und die Kita auch höhere Mieten zahlen?
Antwort: Als Gewerbemietparteien bezahlen sie keine Kostenmiete. Beide haben langfristige Mietverträge. Die Mietzinse basieren auf dem Landesindex der Konsumentenpreise und die Mietzinsanpassungen sind vertraglich geregelt.

10. Organisation der wbg8 ab 2023: Organigramm, Rollen

Kathrin Sommer erläutert das neue Organigramm der wbg8. Oberstes Organ ist die Generalversammlung, die Revisionsstelle steht zwischen Generalversammlung und Vorstand, es folgt der Vorstand, ihm zugeordnet ist der Bauausschuss Gewerbe Kita und Basisstufe, untergeordnet sind die Vermietungskommission mit der Verwaltung des Solifonds und die Finanzkommission. Die Gremien der Mieterschaft werden folgen, sobald diese verabschiedet worden sind.

Die Aufgaben der Kommissionen werden auf einer Folie differenziert aufgeführt, ebenso die verschiedenen Ressorts im Vorstand.

Die Zusammensetzung der Kommissionen:

- Finanzkommission: Susanne Stähli, Willi Egloff, Levi Fischer, Laurent Knecht.
- Vermietungskommission: Angela Jäggi, Julien Neruda, Regina Heimlicher, Simon Thöni, Beatrix Wäfler.
- Zusammensetzung Bauausschuss: Christine Elbe, Levi Fischer, Matthias Schädeli, Kathrin Sommer, Susanne Stähli.

11. Aktuelle Infos zu den Mieter:innen / Information über die gesamte Überbauung

Information zu den Mieter:innen:

Gabriel Kloter informiert, dass ein Workshop zur Mitwirkung der Mieter:innen stattgefunden hat. Die Ziele für die Mieter:innen sind eine transparente Kommunikation, die Möglichkeit, Ideen einzubringen, genossenschaftliche Teilhabe, Austausch und Möglichkeit zur Meinungsbildung.

Es wurde ein Vorschlag zur Organisation der Mieter:innen erarbeitet. Dieser wird am nächsten Mieter:innentreffen am 4. Mai 2023 diskutiert und verabschiedet werden.

Information über die gesamte Überbauung:

Der Aussenraum ist noch nicht definitiv fertig gestellt und von der Bauherrschaft noch nicht abgenommen worden.

Im künftigen Restaurant im Gebäudeteil E der GVB wird der Innenausbau gemacht. Ende April/Anfang Mai sollten wir erfahren, wer das Restaurant übernimmt und wann es eröffnet wird. Zum genannten Zeitpunkt sollten wir ebenfalls erfahren, wann ein gemeinsames Eröffnungsfest stattfinden wird.

Frage: Neben dem Durchgang beim Restaurant hat es einen leeren, kleinen Raum. Ist bekannt, wer hier reinkommt?

Antwort Kathrin Sommer: Nein, wir haben keine Informationen, sie wird sich bei der GVB erkundigen.

12. Anträge von Mitgliedern: Keine

13. Datum ordentliche GV 2024

Die ordentliche GV 2024 findet statt am 29.04.2024

14. Varia:

Fragen und Vorschläge von Genossenschaftsmitgliedern:

- Idee von einem Genossenschaftsmitglied zur Begrünung der Fassade für ein besseres Klima: Wäre es möglich, die Fassade mit Pflanzen zu begrünen, indem Drähte an der Fassade montiert werden, an denen die Pflanzen haften, ohne die Fassade zu beeinträchtigen?
Antwort: Kathrin Sommer wird diese Frage an die Architekten weiterleiten.
- Warum findet lediglich eine Review statt und keine Revision:
Antwort: Die Revisionsstelle TIS GmbH führt nur eine eingeschränkte Revision durch, sie nennt diese Review.
- Raumtemperatur in den Wohnungen der wbg8: Obwohl die Regler auf das Minimum gestellt sind, liegen die Zimmertemperaturen zwischen 22 und 23 Grad. Liegt dies an der Gebäudetechnik?
Antwort: Betroffene Mietparteien sollen bitte eine Meldung an Matthias Schädeli machen. Christine Elbe informiert, dass es Tatsache ist, dass trotz abgeschalteter Heizung die Temperatur nur 1-2 Grad reduziert werden kann. Wichtig sei im Sommer eine Beschattung (Storen runter) und die Nachtauskühlung.
Am Mieter:innentreffen wird über die Energietechnik und die Heizregulierung informiert.

Ende des ordentlichen Teils der GV: 21.35 Uhr

Apéro

Die Vorsitzende:



Katharina Sommer, Präsidentin

Die Protokollführerin:



Susanne Stähli, Vizepräsidentin