

Protokoll der 12. ordentlichen GV vom Montag, 29.04.2024

Ort:	Kirchgemeinde Petrus, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
Zeit:	19:35 – 21.05 Uhr
Vorsitz:	Thomas Göttin
Teilnehmende:	gemäss separater Präsenzliste
Gäste	gemäss separater Präsenzliste
Entschuldigte:	gemäss separater Liste

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl Stimmzähler:in/Protokollführer:in, Genehmigung Traktanden
2. Protokoll der ordentlichen GV vom 24.04.2023
3. Erläuterungen zum Jahresbericht 2023
4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2023
 - 4.1 Bericht der Revisionsstelle
5. Beschlussfassung betreffend:
 - 5.1 Genehmigung Jahresbericht 2023
 - 5.2 Genehmigung Jahresrechnung 2023
 - 5.3 Genehmigung der Verwendung des Gewinns
 - 5.4 Entlastung (Décharge) Vorstand
6. Information über das Budget 2024
7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle
8. Revision des Organisationsreglements: Erläuterungen zu den Anpassungen, Genehmigung des revidierten Reglements
9. Finanzkommission: Aktueller Stand Finanzierung und Finanzplanung
10. Aktuelle Infos von den Mieter:innen und zu den Gemeinschaftsräumen
11. Anträge von Mitgliedern: Keine eingegangen
12. Datum GV 2025: Montag 28. April 2025
13. Varia

Im Anschluss Apéro im Gemeinschaftsraum der wbg8, Thunstrasse 102.

Protokoll

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

Thomas Göttin begrüsst die anwesenden Genossenschaftsmitglieder und die Gäste (Roland Zeindler, ABS und Matthias Schädeli, Iseli & Partner).

Es sind 43 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder und zwei nicht stimmberechtigte Gäste anwesend. 26 Genossenschaftsmitglieder haben sich entschuldigt.

- ▶ **Thomas Bolliger und Ralf Jäger werden einstimmig als Stimmzähler gewählt.**
- ▶ **Kathrin Sommer wird einstimmig als Protokollführerin gewählt.**

Es werden keine Änderungen der Traktanden beantragt.

Unser Genossenschaftsmitglied Bruno Mühlethaler ist leider am 4. Januar 2024 gestorben. Die Anwesenden gedenken seiner mit einer Schweigeminute.

2. Protokoll der ordentlichen GV vom 24.04.2023

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

3. Erläuterungen zum Jahresbericht 2023

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

Thomas Göttin fasst die wichtigsten Punkte des Berichts zusammen:

- Übergang vom Bau-Projekt in den Betrieb – dies hat uns im letzten Jahr am meisten beschäftigt. Das heisst, mehr Beteiligung - Genossenschaftler:innen wurden Mieter:innen.
- Es gab diverse Mieter:innentreffen, die Mieter:innen organisierten sich in Arbeits- und Betriebsgruppen, über 40 Personen arbeiten mit in diversen Betriebsgruppen.
- Mehr Transparenz und Kommunikation mittels Vorstandsinfos nach jeder Vorstandssitzung und vierteljährlichen Newsletter für die Genossenschaftler:innen.
- Es gibt immer noch Baumängel, welche behoben wurden und noch behoben werden müssen, z.B. die Erschütterungen durch die Waschmaschinen im Waschsalon, Schallisolation der Wohnungstüren, etc.
- Die Finanzierung war ebenfalls ein grosses Thema: Organisation des Eigenkapitals und der Fremdfinanzierung. Infolge der Hypothekarzinsentwicklung mussten wir eine Mietzinserhöhung von 8% beschliessen per Anfang November 2024.
- Die Kita und die Ganztagesbasisstufe haben ihren Betrieb aufgenommen.
- Es ging auch darum, wie sich die wbg8 gegen aussen präsentiert und öffnet. Z.B. mit der Möglichkeit für externe Genossenschaftler:innen, unsere Gemeinschaftsräume zu mieten.

4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2023

Susanne Stähli erläutert die Jahresrechnung 2023.

Sie hat die Jahresrechnung, welche als Beilage verschickt wurde, «umgeschrieben» für Laien und dabei sind ihr kleine Fehler unterlaufen. Sie entschuldigt sich dafür. Die Zahlen, die zur Revision gingen, die in der heutigen Präsentation enthalten sind und die im Anhang zum Jahresbericht veröffentlicht werden, sind korrekt.

Es handelt sich um die erste volle Jahresrechnung im Betrieb. Susanne Stähli erläutert die einzelnen Zahlen.

BILANZ

Aktiven

Das Umlaufvermögen beträgt total 442'037.10; Die Immobilien betragen 22'823'350.50; Die Abschreibungen belaufen sich auf 214'009.90.

Der Baurechtszins erscheint im Berichtsjahr nicht mehr in der Bilanz, sondern in der Erfolgsrechnung unter Liegenschaftsaufwand.

GESAMTTOTAL AKTIVEN: 23'062'033.55

Passiven

Total Fremdkapital: 19'292'433.55; Eigenkapital: 3'705'200; Solidaritätsfonds:

22'400; Gesetzliche Gewinnreserve: 2'000; Gewinnvortrag/Verlustvortrag: 1'323.41;

GEWINN: 38'676.59; Total Reserven und Gewinnvortrag: 42'000; Total Eigenkapital: 3'769'600

GESAMT-TOTAL PASSIVEN: 23'062'033.55

ERFOLGSRECHNUNG

Ertrag

Total Liegenschaftsertrag: 806'635.20; Total übrige Erträge: 3'590 (Einnahmen Gemeinschaftsräume/Eintrittsgebühr Mitgliedschaft); **TOTAL ERTRAG: 810'225.20**

Aufwand

Total Liegenschaftsaufwand / Betriebsaufwand: 71'482.11; Abschreibungen Liegenschaften: 214'009.90; Finanzaufwand und Finanzertrag (Zinsaufwand, Hypotheken, Baurechtszins): 466'551.70;

TOTAL AUFWAND: 771'548.61; GEWINN: 38'676.59

4.1 Verwendung des Gewinns:

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung der wbg8, den Bilanzgewinn von CHF 40'000 wie folgt zu verwenden:

- Zuweisung eines Betrags von CHF 2'000 an die gesetzliche Gewinnreserve.
- Ausrichtung einer Dividende von 1%. Das Total der Dividenden beträgt maximal CHF 34'952. Bei Erwerb der Anteile im Jahre 2023 wird die Dividende pro rata temporis festgesetzt.
- Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns auf die neue Rechnung 2024.

4.2 Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht des Treuhandbüros TIS GmbH, wird von Susanne Stähli vorgelesen. Auftragsgemäss wurde eine Review und nicht eine Prüfung für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2023 durchgeführt. Die Review besteht hauptsächlich aus der Befragung der buchführenden Personen sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung und der Abrechnung zugrundeliegenden Daten. Bei der

Review ist die Wirtschaftsprüfer:in nicht auf Sachverhalte gestossen, aus welchen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

5. Information über das Budget 2024:

Susanne Stähli erläutert das Budget 2024. Die Struktur von Jahresrechnung und Budget sind in der Übergangphase noch nicht aufeinander abgestimmt. Die hochgerechneten Zahlen der Jahresrechnung 2023 werden deshalb so belassen, diese entsprechen jedoch mehrheitlich den effektiven Zahlen der Jahresrechnung.

Die Abschreibungen sind mit 170'000 deutlich zu tief budgetiert. Wir hoffen, dass sich die Finanzierungskosten mit der Zinsentwicklung reduzieren werden und in der Folge die Abschreibungen erhöht werden können. Sie weist darauf hin, dass es nach wie vor kein realistisches Budget ist, da es noch zu viele Unbekannte gibt, die erst mit der Jahresrechnung 2024 geklärt sein werden. Das heisst, für das Jahr 2025 sollte dann ein realistisches Budget erstellt werden können.

EINNAHMEN

Eintrittsgelder: 1'000; Netto-Mietzinse: 839'000 mit 8% Mietzinserhöhung ab 01.11.2024. Einnahmen Gästezimmer: 3'000; Ertragsminderung Einstellhallenplätze: -1'200.

Total Einnahmen: 841'800

AUSGABEN

Sitzungsentschädigungen, Honorare, Revision: 10'000; Verwaltung Liegenschaft und Genossenschaft: 22'000; Liegenschaftsaufwand: 40'000; Miete EHP an GVB: 19'200; übriger Aufwand: 3'000; Beiträge und Spenden: 4'800; Liegenschaftssteuern, Steuern: 5'500; Versicherungen: 14'000; Unterhalt / Abschreibungen: 170'000; Finanzierungskosten/Baurechtszins: 509'775; Diverses: 1'000

Total Ausgaben: 796'275; Gewinn: 45'525.

- ▶ **Das Budget 2024 wird zur Kenntnis genommen.**

Fragen von Genosschafter:innen:

- Warum müssen die Mietzinse erhöht werden, da doch ein Gewinn erzielt wurde? Antwort: Der Gewinn wird u.a. für die Bezahlung der Dividende der Anteilscheine verwendet.
- Wie stehen wir finanziell da? Antwort: Die wbg8 steht finanziell solide da. Allerdings konnten die Abschreibungen bisher nicht in der empfohlenen Höhe vorgenommen werden. Das hängt in erster Linie mit der Höhe des Zinsaufwandes für Hypotheken und der Höhe des Eigenkapitals und dessen Verzinsung zusammen. Vorstand und Finanzkommission haben eine Finanzplanung über die nächsten Jahre erstellt und werden diese weiter entwickeln.

6. Beschlussfassung betreffend:

6.1. Genehmigung Jahresbericht

- ▶ **Der Jahresbericht 2023 wird einstimmig genehmigt mit einer Enthaltung.**

6.2. Genehmigung Jahresrechnung 2023.

- ▶ **Die Erfolgsrechnung und Bilanz 2023 wird einstimmig genehmigt mit einer Enthaltung.**

6.3. Genehmigung der Verwendung des Gewinns 2023 und den restlichen Gewinn als Vortrag auf die neue Jahresrechnung.

- ▶ **Die vorgeschlagene Verwendung des Gewinns wird einstimmig angenommen.**

6.4. Entlastung (oder Décharge) Vorstand.

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

7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle

7.1. Wahlen Vorstand:

- Präsidium: Thomas Göttin stellt sich für ein weiteres Jahr zur Wahl.
- ▶ **Thomas Göttin wird einstimmig als Präsident wiedergewählt. Er nimmt die Wahl an.**
- ▶ **Die Vorstandsmitglieder Manuel Berner, Levi Fischer, Angela Jäggi, Kathrin Sommer und Susanne Stähli stellen sich zur Wiederwahl und werden einstimmig wiedergewählt. Sie nehmen die Wahl an.**
- ▶ Susanne Stähli wird per GV 2025 zurücktreten. Es muss danach eine Person als Kassier:in gefunden werden. Interessierte dürfen sich gerne bei Thomas Göttin melden.

7.2. Wahl der Revisionsstelle:

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

7.3. Kommissionen

Zusammensetzung der Kommissionen. Die Mitglieder werden vom Vorstand gewählt:

Vermietungskommission: Angela Jäggi, Julien Neruda, Simon Thöni, Beatrix Wäfler.

Finanzkommission: Susanne Stähli, Willi Egloff, Levi Fischer, Ralf Jäger, Beisitz ohne Stimmrecht: Matthias Schädeli

Betriebskommission: Levi Fischer, Gabriel Kloter, Kathrin Sommer, Beisitz ohne Stimmrecht: Matthias Schädeli

7.4. Verdankungen

Regina Heimlicher ist per Ende Jahr 2023 aus der Vermietungskommission ausgetreten. Sie wird mit einem Blumenstrauss und etwas Süssem herzlich verabschiedet und verdankt.

Laurent Knecht tritt per GV 2024 aus der Finanzkommission zurück. Seine Arbeit wird herzlich verdankt – mit Blumen und etwas Süssem. Laurent Knecht ist nicht anwesend an der GV. Hinweis von Laurent Knecht z.H. Vorstand: Vorstandsmitglieder sollten nicht in Überzahl sein in den Kommissionen.

8. Revision des Organisationsreglements

Kathrin Sommer erläutert kurz das Prozedere und die vorgeschlagenen Änderungen des Organisationsreglements: Für die Revision des OR wurde eine Arbeitsgruppe gegründet bestehend aus Thomas Göttin, Franziska Siegenthaler und Kathrin Sommer. Da OR wurde nicht generell überarbeitet, sondern nur punktuell gemäss den aktuellen Bedürfnissen:

- Einführung eines Mieter:innen-Treffens
- Einführung von ständigen Betriebsgruppen
- Drei definierte Kommissionen: Finanzkommission, Vermietungskommission, Betriebskommission (anstelle Bauausschuss)
- Ausstandsregeln für Vorstandsmitglieder
- Einführung des Binnen:Doppelpunktes für die Geschlechter

Hinweis einer Genossenschafterin, dass unter Punkt 2.1 *Die Organe* nicht angepasst wurden. Diese redaktionelle Änderung wird noch aufgenommen.

Eine andere Genossenschafterin weist darauf hin, dass das Forum derzeit nicht einberufen wird, aber im Organisationsreglement aufgeführt ist. Antwort: Es entspricht der Logik einer Teilrevision, dass nur definierte Bereiche eines Reglements revidiert werden. Auch die Geschäftsstelle ist derzeit kein Thema. Beides könnte jedoch wieder aktuell werden und war deshalb nicht Teil der Revision.

- ▶ **Das revidierte Organisationsreglement wird mit den redaktionellen Änderungen einstimmig angenommen.**

9. Finanzkommission: Aktueller Stand Finanzierung und Finanzplanung

Willi Egloff erläutert den aktuellen Stand Finanzierung und Finanzplanung, Stand 31.12.2023:

Nun kennt die Genossenschaft erstmals den genauen Wert ihres Gebäudeanteils, er beträgt **22'823'350.50**

Die Fremdfinanzierung wird durch Hypotheken der ABS, des Fonds de Roulement und der GVB bestritten. Das Eigenkapital beträgt **3'863'201.80**

Willi Egloff weist darauf hin, dass die Finanzierungskosten den grössten Teil der Ausgaben ausmachen

Option betreffend Saronhypothek ABS: ev. wird/kann die Hälfte in eine Festhypothek umgewandelt werden.

Die Finanzierungskosten werden sinken, wenn mehr Eigenmittel vorhanden sind und/oder die Zinsen wieder sinken.

Fragen: keine

10. Aktuelle Infos von den Mieter:innen und zu den Gemeinschaftsräumen

Thomas Göttin:

- Der Stadtrat kommt am 16.05.2024 zu Besuch bei der wbg8 u.a. interessiert das Thema «2000-Watt-Areal»: Am meisten beeindruckt habe den 2000-Watt-Experten die Organisation und Nutzung der Gemeinschaftsräume.
- Daher will die wbg8 ab Juni 2024 die Nutzung der Gemeinschaftsräume auch für die nicht hier lebenden Genossenschaftler:innen ermöglichen.
- Für die Schlösser der Türen zu den Gemeinschaftsräumen wird es ein Badge-System geben für die Externen, es wird eine Preisliste geben betreffend Raumieten sowie Nutzungsreglemente und Informationen zu den Reservationsmöglichkeiten.
- Die Website der wbg8 wird vollständig neu überarbeitet und per Juni 2024 aufgeschaltet werden.
- Alles Organisatorische zur Nutzung der Gemeinschaftsräume wurde von den Betriebsgruppen erarbeitet. Dazu gibt es zu jedem Raum kurze Erläuterungen:
 - Das Gästezimmer: Thomas Göttin beschreibt das Gästezimmer. Dieses befindet sich im Gebäude 102A im EG.
 - Der Gemeinschaftsraum: Martina Bruder beschreibt den Raum. Dieser ist gut isoliert gegen oben. Eher heikel ist der Lärm im Gang für die danebenliegende Wohnung.
 - Die Werkstatt: Manuel Berner erläutert: Diese ist gut eingerichtet. Die Mitglieder der Betriebsgruppe erklären den Nutzer:innen, wie alles funktioniert.
 - Der Veloreparaturraum: Stephan Hirschi erläutert: Der Raum ist praktisch. Es gibt einen Montagehänger, um einfache Reparaturen oder eine Reinigung durchzuführen. Im Winter dient der Raum auch als Wachskeller für Skis. Eine Anleitung wird eigentlich nicht benötigt. Es gibt neu einen Luftkompressor für Velos.
 - Der Musikraum: Thomas Göttin erläutert: Es hat ein Klavier und weitere Instrumente im Raum, dieser kann als Übungsraum benutzt werden.

11. Anträge von Mitgliedern: Es sind keine eingegangen.

Thomas Göttin informiert über einen Antrag an der GV 2023:

Ein Genossenschaftsmitglied stellte an der GV 2023 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. Der Antrag konnte an der GV 2023 nicht behandelt werden, da er nicht traktandiert war. Der Vorstand schlug deshalb vor, dass die VEKO und der Vorstand die Bestimmungen betreffend Unterbelegungszuschlag überprüfen und bei Bedarf eine veränderte Formulierung z.H. der GV 2024 vorlegen. Die genannten Bestimmungen wurden von Vorstand und Vermietungskommission überprüft und diese kamen zu folgendem Schluss: Unterbelegungszuschläge

entsprechen der üblichen Praxis der Vermietungsreglemente von Genossenschaften. Die Kann-Formulierung gibt für Kommission und Vorstand einen Spielraum, um auf die individuelle Situation einer Unterbelegung Rücksicht zu nehmen. Vorerst sollen Erfahrungen gemacht werden. Deshalb halten Vorstand und Vermietungskommission – in Absprache mit dem damaligen Antragssteller - an der bisherigen Bestimmung fest.

12. Datum ordentliche GV 2025: Montag, 28.04.2025

Weitere wichtige Daten im laufenden Jahr:

- 16.05. Stadtrat zu Besuch in der wbg8
- 31.05. Tag der Nachbarschaft mit Auftritt „*Breitengradchor“
- 22.06. Sommerfest Werner-Staufferstrasse
- 26.10. Mieter:innen-Fest zwei Jahre Einzug
- Termin offen: Einweihung Kunst am Bau beim Restaurant MUNA

**Der Breitengrad-Chor übt ab dem 1. Mai 2024. Übungsdaten sollen auch auf der Website aufgeschaltet werden.*

13. Varia:

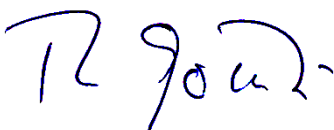
Fragen von Genossenschaftsmitgliedern:

- Wie viel Entschädigung erhalten die Vorstands- und Kommissionsmitglieder?
Antwort: Gemäss Entschädigungsreglement CHF 50.- für eine zweistündige Sitzung (Zeit für Vor- und Nachbereitung wird nicht vergütet.) Die Sitzungen müssen protokolliert werden.
- Gibt es eine institutionelle Zusammenarbeit mit den GVB-Mieter:innen:
Antwort: Bis jetzt nicht. Zwei GVB-Mieter:innen sind heute an der GV anwesend und begrüssen die Einladung zu Festen und die Nutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsräume. Die Institutionelle Zusammenarbeit mit der GVB wird organisiert.
- Wann können wir die NK-Abrechnung erwarten?
Antwort Matthias Schädeli: Er kann leider noch keinen Zeitpunkt nennen.

Ende des ordentlichen Teils der GV: 21.05 Uhr

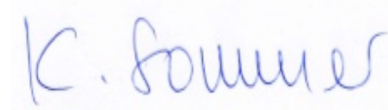
Apéro im Gemeinschaftsraum der wbg8.

Der Vorsitzende:



Thomas Göttin, Präsident

Die Protokollführerin:



Kathrin Sommer, Vorstand