

## Protokoll der ordentlichen GV vom Montag, 27. April 2015

<b>Ort:</b>	Kirchgemeindehaus Petruskirche, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
<b>Zeit:</b>	19:30 – 21:30 Uhr
<b>Vorsitz:</b>	Katharina Sommer
<b>Teilnehmende:</b>	gemäss separater Präsenzliste
<b>Entschuldigte:</b>	Barbara Mathys, Ursula Huber, Michael Huber, Hanspeter Stoll, Ruedi Amrein, Denise Baltensperger und einige weitere

### Traktanden

1. Begrüssung / Wahl Protokollführung / StimmzählerIn, Genehmigung der Traktanden
2. Protokoll a.o. GV vom 17.11.2014: Genehmigung
3. Aktuelles zur wbg8 und zum Stand des Projekts
4. Jahresbericht 2014 - 2015
5. Betriebsrechnung und Bilanz 2014, Bericht der Revisorinnen, Genehmigung der Betriebsrechnung und der Bilanz 2014
6. Entlastung des Vorstands
7. Wahl des Vorstands, Wahl der RevisorInnen
8. Anträge von Mitgliedern
9. Varia

### Protokoll

1. **Begrüssung / Genehmigung der Traktanden**  
Es werden 22 Stimmberechtigte gezählt. Lukas Gutzwiller ist Stimmzähler. Die Mitgliederzahl liegt aktuell bei 51. Urs Fankhauser wird als Protokollführer bestimmt. Die Traktandenliste wird stillschweigend genehmigt.
2. **Protokoll der ausserordentlichen GV vom 17.11.2014: Genehmigung**  
Das Protokoll wird einstimmig genehmigt.
3. **Aktuelles zur wbg8 und zum Stand des Projekts** (vgl. dazu Anhang zu diesem Protokoll)  
Kathrin Sommer macht für die anwesenden Neumitglieder einen kurzen Rückblick über die bisherigen Aktivitäten der wbg8. Sie erläutert die Grundzüge des gemeinnützigen Wohnungsbaus (in Unterscheidung zu subventionierten Sozialwohnungen).  
Nach langen Verzögerungen erhielt das Projekt Tramdepot Burgernziel in den letzten Monaten mehr Schub. Allerdings brachen auch politische Meinungsverschiedenheiten zwischen der federführenden Gemeindedirektion und der Kommission des Stadtrats auf. Diese Differenzen führten zu einer erneuten Verschiebung des Abstimmungstermins von Juni auf November 2015. Aktuell geht der Vorstand davon aus, dass die Abstimmung noch in diesem Jahr über die Bühne gehen wird. Voraussichtlich sollte die Liegenschaft ca. Mitte 2018 bezugsbereit sein.

4. **Jahresbericht 2014-2015**

Pascal Amez-Droz erläutert den Jahresbericht 2014-15, welcher zusammen mit der Einladung an alle Mitglieder verschickt wurde. Christoph Graf verdankt die Arbeit des Vorstands, insbesondere den Jahresbericht und das Porträt der wbg8.

Susanne Stähli präsentiert die wichtigsten Ergebnisse der Abklärung zum Interesse bzw. zum Wohnraumbedarf aus dem Kreis der Genossenschaft, an welcher sich knapp drei Viertel der Mitglieder beteiligt haben. Von diesen haben 90% Interesse an einer Wohnung in der geplanten Überbauung. Interessant war beispielsweise das Ergebnis auf die Frage „Soll es Belegungsvorschriften geben?“, welche hundertprozentige Zustimmung fand. Weitere Detailergebnisse vgl. Anhang.

5. **Betriebsrechnung und Bilanz 2014, Bericht der Revisorinnen, Genehmigung der Betriebsrechnung und der Bilanz 2014**

Kurze Präsentation und Erläuterungen durch Susanne Stähli. Es werden keine Fragen gestellt. Maria Geissberger beantragt im Namen der Revisorinnen Genehmigung der Betriebsrechnung. Sie stellt fest, dass die Buchhaltung ordnungsgemäss geführt wurde und alle Belege vorhanden sind. Die Rechnung wird einstimmig genehmigt.

6. **Entlastung des Vorstands**

Decharge erfolgt einstimmig mit 17 Stimmen.

7. **Wahl von Vorstandsmitgliedern und Revisorinnen**

Vorstand und Revisorinnen werden einstimmig bestätigt. Denise Baltensberger wird neu als zusätzliches Vorstandsmitglied gewählt. Somit gehören diesen zwei Gremien folgende Personen an:

*Vorstand:* Kathrin Sommer (Präsidium), Susanne Stähli (Vizepräsidium), Denise Baltensberger, Lukas Gutzwiller, Pascal Amez-Droz, Jürg Weber und Urs Fankhauser.

*Revisorinnen:* Ursula Huber und Maria Geissberger

8. **Anträge von Mitgliedern**

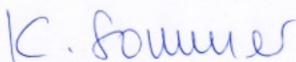
Christoph Graf unterstützt den Vorschlag des Vorstands, die wbg8 in Richtung „Generationenwohnen“ zu positionieren. Er regt an, dass diese Bemühungen vertieft weiterverfolgt werden. Diesen Antrag unterstützt die Mehrheit der Anwesenden (2 Enthaltungen, 1 Gegenstimme).

---

Zusätzliche Informationen im **Anhang** zu diesem Protokoll.

**Ende des ersten Teils** der Sitzung: 20:32. Im Anschluss Information und Gedankenaustausch mit zwei VertreterInnen der Genossenschaft Warmbächli – Tobias Willmann und Therese Wüthrich.

Die Vorsitzende:



Kathrin Sommer

Der Protokollführer:



Urs Fankhauser

# Herzlich willkommen zur ordentlichen GV vom 27.04.2015

	<b>Traktanden</b>	<b>Zeit</b>
1.	Begrüssung / Wahl des Protokollführers / Wahl StimmenzählerIn, Genehmigung der Traktanden	10 Min.
2.	Protokoll der a.o. GV vom 17.11.2014: Genehmigung	5 Min.
3.	Aktuelles zur wbg8 und zum Stand des Projekts	10 Min.
4.	Jahresbericht 2014 - 2015	10 Min.
5.	Betriebsrechnung und Bilanz 2014, Bericht der Revisorinnen, Genehmigung der Betriebsrechnung und der Bilanz 2014	10 Min.
6.	Entlastung des Vorstands	5 Min.
7.	Wahl des Vorstands, Wahl der RevisorInnen	5 Min.
8.	Anträge von Mitgliedern	5 Min.
9.	Varia	

**2. Teil:** Therese Wüthrich und Tobias Willimann, Co-Präsidentin/Co-Präsident der WBG Warmbächli, informieren uns über den aktuellen Stand des Warmbächli-Projekts. [www.warmbaechli.ch](http://www.warmbaechli.ch)

## **Aktuelles zur wbg8 und zum Stand des Projekts**

- 27.8.2013 Übernahme der wbg8
- 5.11.2013 Wahl Vorstand, Revisorinnen
- Dez. 2013: Erste Umfrage betreffend Wohnungsbedarf und Finanzierung
- Verabschiedung Leitideen
- **Lobbying:** Immobilien Stadt Bern; Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik; Mitglieder Stadtrat
- **Vertrag mit innovage**
- **Weiteres vgl. Jahresbericht 2014/15**

# Leitideen WBG 8

- ✧ Auf der Basis der Kostenmiete schaffen und erhalten wir preiswerten Wohnraum durch gemeinnützigen Wohnungsbau
- ✧ Wir errichten und unterhalten die genossenschaftlichen Gebäude nach ökologischen und sozialen Grundsätzen
- ✧ Wir sind den genossenschaftlichen Ideen verpflichtet:  
Basis ist die gemeinsame Selbsthilfe, Gleichberechtigung, demokratische Strukturen und Mitwirkung an den genossenschaftlichen Aktivitäten
- ✧ Wir streben eine Durchmischung der Bewohnerschaft an und ermöglichen unterschiedliche Wohnformen

**genehmigt an der a. o. GV vom 5.11.2013**

---

# Mitbesitzer statt Eigentümer

- Die Mitglieder einer Wohnbaugenossenschaft kaufen nicht eine Wohnung, sind jedoch mit ihrem Anteilscheinkapital Mitbesitzer. Die Genossenschaften sind nicht gewinnorientiert. Die Wohnungsmieten sind *längerfristig* meist deutlich tiefer als im übrigen Wohnungsmarkt.

## Unterschied gemeinnütziger Wohnungsbau versus städtisch subventionierte Wohnungen:

**Gemeinnütziger Wohnungsbau:** Dessen Trägerinnen sind Genossenschaften, Stiftungen, Gemeinden und gemeinnützige Aktiengesellschaften. Sie sind Akteure auf dem Wohnungsmarkt wie andere auch. Weil sie jedoch auf Gewinnstreben verzichten und das Prinzip der Kostenmiete anwenden, sind ihre Wohnungen in der Regel günstiger, insbesondere mittel- und langfristig.

Genosschafter/-in in einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft kann jede/jeder werden, so kann auch jede/jeder eine solche Wohnung belegen (je nach Verfügbarkeit).



## Städtisch subventionierte Wohnungen:

Städtisch subventionierte Wohnungen der Stadt Bern haben zwei Mietzinse. Von dem Mietzins gemäss Basler Modell (moderater Mietzins) wird ein Mietzinsrabatt abgezogen, der dann den verbilligten Mietzins ergibt. Nur Personen, die bestimmte Vermietungskriterien erfüllen, können eine solche Wohnung mieten. Diese Kriterien werden nun jährlich kontrolliert. Wer die Kriterien nicht mehr erfüllt, bei dem fällt der Mietzinsrabatt weg. Will der Mieter die höhere Miete nicht zahlen, muss er die Wohnung verlassen. Damit wird sichergestellt, dass subventionierte Wohnungen wirklich nur von finanziell Schlechtergestellten bewohnt werden.

## Das Projekt „bärn ost“



## bärn ost

### 1. Obergeschoss



Violett – Gemeinütziger Teil



# Ursprünglicher Zeitplan

## Termine

April 2014	Vorprojekt
September 2014	Bauprojekt
28. September	Volkabstimmung zur Landabgabe im Baurecht
anschliessend	Auswahl der Investoren (gemeinnützige und andere)
März 2015	Unterzeichnung Baurechtsverträge
Ende 2015	Baubeginn
Ende 2017	Bezug bis Mitte 2018

© Quavier 20140121

## **Zeitplan von Immobilien Stadt Bern, kommuniziert an der Delegiertenversammlung des QUAV4**

am Dienstag, 17.06. 2014, von D. Conca :

- Ab Oktober 2014: Ausschreibung im Baurecht an Anleger und gemeinnützige Wohnbauträger
- Bis Januar 2015: Erarbeitung Bauprojekt
- März/Juni 2015: Volksabstimmung – Abgabe im Baurecht an Anleger
- ab April/Juli 2015: Auswahl Anleger und Abschluss Baurechtsvertrag
- Baubeginn 2016
- Bezug 2018

# Jahresbericht 2014/2015

- Website
- Forum
- AG Wohnungsmix
- Organisationsreglement
- Umfrage Wohnraumbedarf
- Besuch Kalkbreite
- Beratung
- 8 Vorstandssitzungen
- Ausblick



# Ergebnisse zweite Umfrage zum Wohnraumbedarf im Dezember 2014

---



# Anteil Teilnehmende

	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
Parteien mit Beteiligung	29	74%
Parteien ohne Beteiligung	10	26%
Total Parteien	39	

---

# Interesse an Wohnung?

	<b>Anzahl Parteien</b>	<b>Anteil</b>
ja	26	90%
nein	3	10%
Total	29	

---

# Anzahl interessierte Personen

	<b>Anzahl Personen</b>	<b>Anteil</b>
4 Parteien à 4 Personen	16	15%
3 Parteien à 3 Personen	9	12%
15 Parteien à 2 Personen	30	58%
4 Einzelpersonen	4	15%
<b>Total Personen</b>	<b>59</b>	

# Wohnungsgrösse?

	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
1.5 - 2.5 Zimmer	4	19%
3 - 3.5 Zimmer	12	45%
4 - 5.5 Zimmer	10	36%
(keine Angaben 2)		
<b>Total</b>	<b>26</b>	

---

## welche Wohnformen?

	<b>Nennungen</b>	<b>Anteil</b>
Individuelle Wohnung	19	59%
Cluster	7	22%
WG	2	6%
Keine Antwort	4	13%
Total (Mehrfachnennungen)	32	

# Bedarf an Gemeinschaftsräumen

	<b>Nennungen</b>	<b>Anteil</b>
Gemeinschaftsraum mit Küche/WC	20	28%
Bürraum	8	11%
Gästezimmer	18	25%
Einzelzimmer vermietbar	7	10%
Musikraum	6	8%
Bastel/Werkraum	11	15%
nein / keine Angaben	2	2%
Total (Mehrfachnennungen)	72	

---

## Einfluss Wohnraumbedarf bei Gemeinschaftsräumen?

	Anzahl	Anteil
ja	13	50%
nein	11	42%
keine Angaben	2	8%
<b>Total</b>	<b>26</b>	

---

# Belegungsvorschriften?

	Ja	Nein
3 Enthaltungen	23	0





## Art der Belegungsvorschriften?

	Anzahl	Anteil
Anzahl Personen plus 1 Zimmer	17	50%
Anzahl m2 pro Person, z.B. <40m2	17	50%
Total (Mehrfachnennungen)	34	

---

# Bedarf Autoeinstellplatz?

	Anzahl	Anteil
ja	5	19%
nein	20	77%
keine Angaben	1	4%
<b>Total</b>	<b>26</b>	

---

## Interesse an Gewerbefläche?

Ja	Nein	(noch) unklar	Keine Angabe
12	5	5	4
46%	19%	19%	15%

---

**Jahresrechnung 2014**

**Bilanz**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>Aktiven</b>		
Konto Postfinance	8'414.65	18'557.40
<b>Total Aktiven</b>	<b>8'414.65</b>	<b>18'557.40</b>
<b>Passiven</b>		
Kreditoren	1'309.35	421.00
Darlehen (freiwillige Beiträge)		8'000.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1'309.35</b>	<b>8'421.00</b>
Genossenschaftskapital	6'400.00	9'000.00
Gewinn-+ Verlustvortrag	36.20	705.30
<b>Gewinn</b>	<i>669.10</i>	<i>431.10</i>
<b>Eigenkapital</b>	<b>7'105.30</b>	<b>10'136.40</b>
<b>Total Passive</b>	<b>8'414.65</b>	<b>18'557.40</b>

## **Erfolgsrechnung**

### **Ertrag**

Eintrittsgebühren	3'200.00	1'300.00
Zinsertrag	0.45	4.55
<b>Total Ertrag</b>	<b>3'200.45</b>	<b>1'304.55</b>

### **Aufwand**

Verwaltungsaufwand	1'673.15	796.30
Spesen	53.50	0.00
Bank-PC-Spesen	4.70	2.35
ausserord. Aufwand	700.00	0.00
Steuern	100.00	74.80
<b>Total Aufwand</b>	<b>2'531.35</b>	<b>873.45</b>

<b>Gewinn</b>	<b>669.10</b>	<b>431.10</b>
---------------	---------------	---------------

# Bericht der Revisorinnen

## Im Vorstand sind:

- Kathrin Sommer, Präsidentin
- Susanne Stähli, Vizepräsidentin, Kassierin
- Denise Baltensberger (zur Wahl)
- Pascal Amez Droz
- Urs Fankhauser
- Lukas Gutzwiller
- Jürg Weber

# Revisorinnen

- Ursula Huber
- Maria Geissberger