wbg acht
wohnbaugenossenschaft acht bern

Protokoll der 13. ordentlichen GV vom Montag, 28.04.2025

Ort:	Kirchgemeinde Petrus, Brunnadernstrasse 40, 3006 Bern
Zeit:	19:30 – 21.15 Uhr
Vorsitz:	Thomas Göttin
Teilnehmende:	gemäss separater Präsenzliste
Gäste	gemäss separater Präsenzliste
Entschuldigte:	gemäss separater Liste

Traktanden

1. Begrüssung, Wahl Stimmenzähler:in/Protokollführer:in, Genehmigung Traktanden
2. Protokoll der ordentlichen GV vom 29.04.2024
3. Erläuterungen zum Jahresbericht 2024
4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2024
    4.1 Bericht der Revisionsstelle
5. Beschlussfassung betreffend:
    5.1 Genehmigung Jahresbericht 2024
    5.2 Genehmigung Jahresrechnung 2024
    5.3 Genehmigung der Verwendung des Gewinns
    5.4 Entlastung (Décharge) Vorstand
6. Information über das Budget 2025
7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle
8. Kommissionen: Mitglieder (Rücktritte und neue Mitglieder)
9. Finanzkommission: Stand Finanzierung und Eigenkapitalbeschaffung wbg8
    9.1. Beschluss zur Festsetzung der Verzinsung für das Anteilscheinkapital
10. Aktuelle Infos von den Mieter:innen und zu den Gemeinschaftsräumen
11. Anträge von Mitgliedern
12. Datum GV 2026: Montag 27. April 2026
13. Varia

Im Anschluss Apéro im Gemeinschaftsraum der wbg8, Thunstrasse 102.

Protokoll

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

Thomas Göttin begrüsst die anwesenden Genossenschaftsmitglieder.
Es sind 43 stimmberechtigte Genossenschaftsmitglieder anwesend. 12 Genossenschaftsmitglieder haben sich entschuldigt.

- **Es werden keine Stimmenzähler:innen gewählt.**
- **Kathrin Sommer wird einstimmig als Protokollführerin gewählt.**

Es werden keine Änderungen der Traktanden beantragt.

2. Protokoll der ordentlichen GV vom 29.04.2024

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

3. Erläuterungen zum Jahresbericht 2024

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

Thomas Göttin fasst die wichtigsten Punkte des Berichts zusammen:

- Die Öffnung der gemeinschaftlich genutzten Räume hat den Vorstand und die Betriebsgruppen beansprucht.
- Die Signaletik an der Fassade und an den Fenstern von Gemeinschaftsraum und Waschsalon haben die BG Kommunikation und den Vorstand beschäftigt.
- Das Mängelwesen hat uns ebenfalls einige Zeit in Anspruch genommen. Herzlichen Dank allen, die dafür gearbeitet haben.
- Herzlichen Dank allen, die einen Beitrag für den Jahresbericht geschrieben haben.
- Ergänzung der Mitglieder der Betriebsgruppe «Dachterrassen»: Daniela Denzler
- Hinweis Peter Schmid, Präsident des AV Werner-Staufferstrasse: Die Anlässe «Auffrischung Begegnungszone» sowie der «Openairfilm» sind Anlässe des Anwohner:innenvereins Werner-Staufferstrasse in Zusammenarbeit mit der wbg8.
- Fehler: Im Teil Kommunikation gibt es zweimal den gleichen Abschnitt.
- Ausblick: Ausstrahlung ins Quartier kann noch stärker sein. Politische Forderung Sanierung Thunstrasse wurde immer noch nicht umgesetzt, u.a. die Baumallee. Thomas Göttin bereitet eine neue Motion im Stadtrat vor.
- Anmerkung eines Genossenschaftsmitglieds: In einem offenen Brief des Kirchenfeldleists und Quavier vom 18. März 2025 an die Stadt Bern werden u.a. die fehlenden Alleebäume vor der Überbauung Thunstrasse 100-110 bemängelt.

4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2024

Die detaillierte Jahresrechnung wurde als Beilage an alle Genossenschafter:innen verschickt. Die wichtigsten Zahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung sind auf S. 13/14 im Jahresbericht aufgeführt.

Susanne Stähli erläutert die einzelnen Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung:

ERFOLGSRECHNUNG		
Total Ertrag	CHF	828'497.20
Total Aufwand vor Gewinn	CHF	791'574.65
Gewinn	CHF	36'922.55
Eigenkapital	CHF	3'827'800.00
Bilanzsumme	CHF	22’931680.19

Antrag des Vorstandes zur Verwendung des Gewinns
Bilanzgewinn: CHF 40'000.00
./. Zuweisung gesetzliche Reserven: CHF -2'000.00
./. Dividenden Anteilscheine: CHF -36'452.33
Vortrag auf neue Rechnung: CHF 1'547.67

4.1 Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht des Treuhandbüros TIS GmbH wurde an alle Genossenschaftsmitglieder verschickt. Alle anwesenden Mitglieder nahmen Kenntnis, deshalb wird auf das Vorlesen der Revisionsberichts verzichtet. Auftragsgemäss wurde eine Review und nicht eine Prüfung für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2024 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 sind die Wirtschaftsprüfer:innen nicht auf Sachverhalte gestossen, aus welchen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

5. Beschlussfassung betreffend:

5.1. Genehmigung Jahresbericht

- **Der Jahresbericht 2024 wird einstimmig genehmigt.**

5.2. Genehmigung Jahresrechnung 2024.

- **Die Erfolgsrechnung und Bilanz 2024 wird einstimmig genehmigt.**

5.3. Genehmigung der Verwendung des Gewinns 2024:

- **Die vorgeschlagene Verwendung des Gewinns wird einstimmig genehmigt.**

5.4. Entlastung (oder Décharge) Vorstand.

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

6. Information über das Budget 2025:

Susanne Stähli erläutert das Budget 2025 mit den wichtigsten Änderungen:

EINNAHMEN

Die im November 2024 erfolgte Mietzinserhöhung kommt im Jahr 2025 vollumfänglich zum Tragen, entsprechend sind die Netto-Mietzins-Einnahmen höher budgetiert als im Vorjahr.

AUSGABEN

Der Unterhalt Liegenschaft ist im Budget 2025 höher veranschlagt, da grössere Auslagen im laufenden Jahr bekannt sind. Höher budgetiert sind die Auslagen für die Liegenschaftssteuern, der amtliche Wert unserer Liegenschaft wird voraussichtlich im laufenden Jahr festgesetzt. Zwei weitere Budgeterhöhungen gegenüber dem Vorjahr betreffen den Baurechtszins, dieser ist von der Stadt Bern für 2025 erhöht worden, sowie die Steuern. Neu aufgenommen wurden die Budgetposten Nebenkosten zu Lasten Eigentümer sowie Informatik- und Werbeaufwand. Die Zinsentwicklung erlaubt es, die Ausgaben für die Hypothekarzinse tiefer zu budgetieren als im Vorjahr. Für das Jahr 2025 konnten höhere Abschreibungen budgetiert werden.

Das Budget 2025 wird zur Kenntnis genommen:

Fragen von Genossenschafter:innen:

- Warum ist die Liegenschaftssteuer so hoch? *Weil der amtliche Wert der Neuüberbauung erst neu bestimmt wird und dadurch die Steuern höher sein werden. Der Vorstand hat vorsorglich beschlossen, gegen die kommende Neueinschätzung Beschwerde einzulegen, da die kantonale Liegenschaftsverwaltung nur nach Marktmodell einschätzt und nicht nach Kostenmiete.*
- Ist der Preis für die Verwaltung ein Freundschaftspreis? *Nein. Wenn die Mängelbehebung abgeschlossen sein wird, wird es weniger Arbeit geben. Ausserordentliche Einsätze wurden separat bezahlt.*
- Warum sind die Steuern so hoch? *Es handelt sich um vorläufige Akontozahlungen, da es noch keine definitive Veranlagung gibt.*
- Warum stieg der Baurechtszins? *Gemäss Baurechtsvertrag kann die Stadt den Zins alle 5 Jahre erhöhen. Der aktuelle Zins bleibt jetzt für 5 Jahre gleich.*

7. Wahlen: Wahl Vorstand und Revisionsstelle

7.1. Wahlen Vorstand:

- **Verabschiedungen:**
  - **Susanne Stähli:** Thomas Göttin verabschiedet Susanne. Sie ist Gründungsmitglied und war 12 Jahre Vizepräsidentin und Kassierin sowie faktische Leiterin der Finanzkommission. Thomas würdigt ihre langjährige Arbeit und dankt ihr im Namen der wbg8 sehr herzlich für alles. Thomas überreicht Susanne ein Geschenk und die anwesenden Genossenschafter:innen bedanken sich bei Susanne mit einem grossen Applaus.

- Susanne bedankt sich und erwähnt, wieviel sie gelernt hat in diesen 12 Jahren, wie die wbg8 von 27 Mitgliedern und 1'900 Franken Jahresumsatz zu einer Genossenschaft mit einem Finanzbedarf von 23 Millionen und 280 Mitgliedern gewachsen ist.

- **Angela Jäggi:** Angela war seit 2017 im Vorstand. Thomas Göttin würdigt ihr Engagement: Sie war beim Einzug in der Vermietungskommission und hat die Mietverträge hauptsächlich erarbeitet sowie die Nebenkosten zusammengestellt. Sie hat an der Retraite für die Erstvermietung teilgenommen und die Wohnungs- und FM-Schlüssel verwaltet.

- **Was ist wichtig im Vorstand** (Thomas Göttin)**:**
  - Ausgeglichenheit Frauen/Männer in den Gremien ist zentral.
  - Es gibt genug interessierte Nachfolger:innen für die Vorstandsarbeit.
  - Wir müssen auf Voraussetzungen für Engagement achten: Transparenz, Planbarkeit der Sitzungen und dran bleiben bei Nachfragen für Gremien.

- **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 und Kathrin Sommer stellen sich zur Wiederwahl und werden einstimmig wiedergewählt. Sie nehmen die Wahl an.**
- **Der Vorstand schlägt Martina Fischer zur Wahl in den Vorstand vor: Martina Fischer wird einstimmig gewählt. Sie nimmt die Wahl an. Sie wird Vizepräsidentin werden.**

- **Vorläufig wird der Vorstand aus fünf Mitgliedern bestehen.**

7.2. Wahl der Revisionsstelle:

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

8. Kommissionen: Mitglieder (Rücktritte und neue Mitglieder)

Zusammensetzung der Kommissionen. Die Mitglieder werden vom Vorstand gewählt:

8.1. **Vermietungskommission:** Markus Bareit, Julien Neruda, Simon Thöni, Yvonne Bishop (designiert), Rücktritt Beatrix Wäfler per GV 2025.

Finanzkommission: Willi Egloff, Levi Fischer, Ralf Jäger, eine weitere Person wird gesucht. (Interessierte melden sich bei der Fiko oder bei Thomas Göttin.)
Rücktritt Susanne Stähli per GV 2025.
Beisitz ohne Stimmrecht: Matthias Schädeli

Betriebskommission: Levi Fischer, Gabriel Kloter, Kathrin Sommer, Stefan Thoma, Rücktritt Levi Fischer per GV 2025.
Beisitz ohne Stimmrecht: Matthias Schädeli

8.2. Verdankungen

Beatrix Wäfler tritt per GV 2025 aus der Vermietungskommission aus. Sie wird mit einem Blumenstrauss und etwas Süssem herzlich verabschiedet und verdankt.

Beatrix Wäfler: Sie war seit Beginn in der Vermietungskommission. Sie hat sehr gerne in der Veko gearbeitet. Sie möchte jetzt andere ans Ruder lassen. Sie bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und die legendäre Retraite im Rahmen der Erstvermietung.

9. Finanzkommission: Stand Finanzierung und Eigenkapitalbeschaffung

Willi Egloff erläutert den aktuellen Stand der Finanzierung und die Finanzplanung 2025:

Immobilienanlagen, Stand 31.12.2024:	CHF	22'405'777.65
Total Fremdfinanzierung	CHF	18’524’160.00
Eigenfinanzierung		17,3%
Total Finanzierungskosten 2024	CHF	463’902.25
Projektion Finanzierungskosten 2025	CHF	378’880.00

Fragen von Genossenschaftsmitgliedern:
Früher wurden Darlehen in Anteilscheine umgewandelt. Warum sind jetzt Darlehen wieder erwünscht? *Ja, früher waren wir auf Eigenkapital angewiesen, deshalb wurden die Darlehen in Anteilscheine umgewandelt. Heute haben wir genügend Eigenkapital, deshalb sind auch Darlehen erwünscht. Diese sind einfacher kündbar und werden gleich wie die Anteilscheine zu 1 Prozent verzinst.*

9.1 Beschluss zur Festsetzung der Verzinsung für das Anteilscheinkapital

- **Antrag des Vorstandes, wie im Vorjahr, Verzinsung der Anteilscheine zu 1% für das Jahr 2024. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.**

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

Keine

Jahresprogramm

- 22. - 25. Mai berner HOFgesang mit BreitengradChor
- 23. Mai Tag der Nachbarschaft mit BreitengradChor
- 6. oder 9. Juni Vernissage Fassade Thunstrasse 100-102
- 8. Juni Apéro im Hof
- 14. Juni Führung wbg8
- 15. August Apéro im Hof
- 22. August Openair-Film im Hof (mit AV)
- 26. August Führung wbg8
- 18. September Apéro im Hof
- 25. Oktober Fest drei Jahre Einzug
- 5. November Führung wbg8

11. Anträge von Mitgliedern: Es sind keine eingegangen.

12. Datum ordentliche GV 2026: Montag, 27.04.2026

13. Varia:

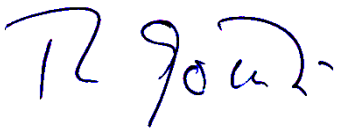
- UNO-Jahr der Genossenschaften im 2025: Link zu weiteren Informationen
- Frage: Wer vertritt die wbg8 im Quavier: Adrian Brönnimann

Ende des ordentlichen Teils der GV: 21.15 Uhr

Anschliessend Apéro im Gemeinschaftsraum der wbg8.

Bern, 29.04.2025

Der Vorsitzende:



Thomas Göttin, Präsident

Die Protokollführerin:

Kathrin Sommer, Vorstand