

Protokoll der Generalversammlung 2015
Freitag, 24. April 2015, 20.00 Uhr – 20.40 Uhr
Aula Primarschule Schliern / Blindenmoos

Anwesend: 101 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
22 nicht-stimmberechtigte Begleitpersonen und Gäste

1 Begrüssung durch den Präsidenten

dene was guet geit
giengs besser
giengs dene besser
was weniger guet geit
was aber nid geit
ohni dass's dene
weniger guet geit
was guet geit

drum geit weni
für dass es dene
besser geit
was weniger guet geit
und drum geits o
dene nid besser
was guet geit

Mit diesem Liedtext von Mani Matter, der 1972 viel zu früh durch einen Verkehrsunfall gestorben ist, heisst Stefan Kohli die zur heutigen Generalversammlung erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie deren Begleitpersonen herzlich willkommen!

Diese zeitlose Aussage von Mani Matter fasziniert Stefan Kohli immer wieder aufs Neue und erinnert daran, wie privilegiert wir sind, in Bern und in der Schweiz zu leben.

Mit super schön sanierten Wohnungen und doch Mietzinsen unter den ortsüblichen Gegebenheiten trägt auch die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus ihren Teil dazu bei, dass es eben „ou dene guet geit, was weniger guet geit“.

Auch dieses Jahr haben sich viele Mieterinnen und Mieter, per Mail, per Schreiben, per Telefon oder auch per Info an ein Verwaltungsmitglied bei uns entschuldigt. Stefan Kohli verzichtet darauf, die Entschuldigungen namentlich vorzulesen.

Bevor wir in die weiteren Traktanden eintauchen, kommt Stefan Kohli noch auf die Traktanden 3 „Wahl der Revisionsstelle“ und 8 „Wahlen“ zu reden.

Zum Traktandum 3:

Anlässlich der letzten Generalversammlung konnte keine offizielle Revisionsstelle gewählt werden (s. auch Protokoll der Generalversammlung 2014). Der ganze nachher folgende Ablauf ist im Jahresbericht auf Seite 6 im Detail erwähnt.

Selbstverständlich haben wir uns auch mit dem Handelsregisteramt abgesprochen, wie wir nun genau vorgehen müssen. Kurz und gut, wir schlagen ihnen heute Abend die Revisionsstelle zweimal zur Wahl vor. Einmal unter Traktandum 3 quasi fürs vergangene Jahr, das zweite Mal dann unter **Traktandum 8b** für das kommende Jahr. Dieser Punkt 8b „**Wahl der Revisionsstelle**“ ist darum **zusätzlich auf der Traktandenliste**.

Es gibt keine Fragen oder Wortmeldungen. Die Anwesenden sind mit der Erweiterung der Traktandenliste wie oben erwähnt, einverstanden.

2 Wahl der Stimmenzähler

Als **Stimmenzähler** werden die Genossenschafterin respektive der Genossenschafter

- Elisabeth Sarta, Sägestrasse 24
- Heinz Brand, Sägestrasse 26

vorgeschlagen und **einstimmig gewählt**.

3 Wahl der Revisionsstelle

Anlässlich der letzten Generalversammlung konnte keine offizielle Revisionsstelle gewählt werden (s. auch Protokoll der Generalversammlung 2014). Der ganze nachher folgende Ablauf ist im Jahresbericht auf Seite 6 im Detail erwähnt.

Aus diesem Grund kommen wir nun zum 1. Mal zur Wahl der Revisionsstelle. Die Firma Hagmann Treuhand AG hat sich bei unserer Auswahl vom letzten Sommer optimal präsentiert, sie hat auch bereits ein Mandat bei einer anderen grossen Wohnbaugenossenschaft des Bundes auf dem Platze Bern. Dieser Punkt ist uns bei der Auswahl auch sehr wichtig gewesen, hatten wir so doch auch die Sicherheit, dass die Firma mit den Spezialitäten einer Wohnbaugenossenschaft des Bundes bereits bestens vertraut ist.

Stefan Kohli schlägt der Versammlung deshalb die Firma Hagmann Treuhand AG zur Wahl als Revisionsstelle für das vergangene Jahr vor. Wer mit diesem Vorschlag einverstanden ist, soll das bitte mit Handerheben bezeugen.

Die Firma Hagmann Treuhand AG, Bern, wird rückwirkend für das Jahr 2014 einstimmig als Revisionsstelle der WBG Neuhaus gewählt.

Stefan Kohli dankt für das uns entgegengebrachte Vertrauen für dieses spezielle Vorgehen. Damit konnte eine ausserordentliche GV im letzten Herbst verhindert werden.

Stefan Kohli teilt mit, dass die Firma Hagmann Treuhand AG die Wahl annimmt, was sie bereits schriftlich bestätigt hat. Und um gar nichts falsch zu machen, haben wir mit der Revisionsstelle auch vereinbart, dass sie heute Abend nicht anwesend sein wird. Künftig wird die Revisionsstelle jedoch wieder an der Generalversammlung teilnehmen.

4 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2014 vom 25. April 2014

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2014 vom Freitag, 25. April 2014 ist im Jahresbericht des Präsidenten (ab Seite 24 als Anhang 3) abgedruckt.

Es werden keine Ergänzungen bzw. Anpassungen gewünscht.

Das Protokoll wird unter Verdankung an den Verfasser einstimmig genehmigt.

5 Jahresbericht

Der Bericht ist eigentlich eine Kurz-Zusammenfassung unserer 15 Verwaltungssitzungen aus dem letzten Jahr. Auf einen Punkt möchte ich speziell eingehen. Der Punkt betrifft das Mietzinsinkasso. In den letzten Jahren hat sich da zum Teil, allerdings bei einem sehr kleinen Teil, ein Jekami eingeschlichen. Und die Buchhaltung aber auch wir haben nicht gross reagiert und gedacht, das Geld wird sicher schon kommen. Allerdings gehen in diesen Fällen die Mietzinsschulden rasch in die Höhe. Wird zehnmal die Miete nicht bezahlt, beläuft sich die Summe rasch mal auf Fr. 15'000.00.

Unter diesem Blickwinkel hat die Verwaltung entschieden, das Mietrecht ab sofort konsequent durchzuziehen. Gemäss OR, Art. 257d, ist bei einem Zahlungsrückstand vom Mieter und bei einem nicht benutzten Ablauf von einer weiteren Zahlungsfrist das Mietverhältnis zu kündigen.

Wir empfehlen darum 2 Punkte:

1. Richten sie für die Mietzinszahlung einen Dauerauftrag ein und achten sie auch darauf, dass das Konto immer genügend Deckung aufweist. Die Kontrolle, ob der Auftrag auch wirklich ausgeführt wurde, ist ebenfalls sehr wichtig. Es gibt Banken, die informieren die Kunden nicht, wenn Aufträge infolge einer Unterdeckung nicht ausgeführt werden konnten.
2. Wenn sie feststellen, dass sie mit der Bezahlung des Mietzins Probleme bekommen, nehmen sie frühzeitig und proaktiv mit uns oder direkt mit der Buchhaltung Kontakt auf. Bitte warten sie nicht bis wir handeln müssen.

Weiter finden sie im Anhang 1 alle Finanzzahlen, als Anhang 2 ist der Bericht der neuen Revisionsstelle abgedruckt.

Aus der Versammlung wird festgehalten, dass die Frist bei Umstellungen teilweise eher kurzfristig ist und hier durchaus ein Zahlungsverzug von einigen Tagen entstehen kann. Stefan Kohli hält fest, dass eine erste Mahnung erst nach 15 Tagen erfolgt und solch kurzfristige Zahlungsverzüge nicht zu einer Mahnung führen.

Ohne Einwände wird der Jahresbericht einstimmig genehmigt.

Liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, liebe Anwesende, im Andenken an alle seit der letzten GV verstorbenen Mieterinnen und Mieter, aber auch in Gedanken an alle ihre Angehörigen bittet Stefan Kohli die Anwesenden für eine kurze Besinnung aufzustehen.

An alle freiwilligen Helfer im Bereich von der Gärten, Kompostplätze, Heizungsanlagen, Kleinreparaturen sowie der Reinigung richte ich ein grosses Merci für den freiwilligen und stetig Einsatz während der ganzen Zeit. All diese Leute tragen mit dazu bei, dass sich unsere Liegenschaften immer optimal präsentieren.

Auch an meine Vorstandskolleginnen und –kollegen und an ihre Partnerinnen und Partner richte ich einen grossen Dank. Dank eurem immer grossen Einsatz können wir das gute Funktionieren unserer Genossenschaft weiterhin garantieren.

6 Jahresrechnung, Bericht der Revisionsstelle

a) Bericht der Revisionsstelle

Die neue Revisionsstelle hat vor gut einem Monat anlässlich der Schlussrevision die gesamte Buchhaltung durchleuchtet. Der entsprechende Revisionsbericht ist im Jahresbericht als Anhang 2 abgedruckt.

Wer den Bericht der Rechnungsrevisoren genehmigen will, soll das mit Handerheben bezeugen.

Ohne Einwände und Bemerkungen wird der Bericht der Revisionsstelle einstimmig genehmigt.

Stefan Kohli dankt der neuen Revisionsstelle, der Firma Hagmann Treuhand AG, für die saubere und speditive Arbeit. Gleichzeitig danke ich aber auch unserem Finanzchef, Stephan Wyssbrod für die umsichtige Führung aller anstehenden Finanzgeschäfte.

b) Jahresrechnung

Stefan Kohli erläutert, dass im Anhang 1 des Jahresberichtes alle entsprechenden Tabellen abgedruckt sind. Er und Stephan Wyssbrod stehen für Fragen zu einzelnen Punkten gerne zur Verfügung.

Wer die Jahresrechnung genehmigen will, soll das mit Handerheben bezeugen.

Die Jahresrechnung wird ohne Wortmeldung einstimmig genehmigt.

c) Entlastung der Verwaltung

Damit wir das Jahr 2014 offiziell abschliessen können, muss der Verwaltung der WBG Neuhaus Décharge erteilt werden. Wer uns also die Décharge erteilen möchte, soll dies mit Handerheben bezeugen.

Der Verwaltung wird einstimmig Décharge erteilt.

7 Voranschlag 2015

Der Voranschlag 2015 ist im Jahresbericht im Anhang 1 auf Seite 22 abgedruckt. Der Präsident erwähnt, dass er zusammen mit dem Finanzchef gerne bereit ist, zusätzliche Erläuterungen abzugeben.

Stefan Kohli hält fest, dass gerade der Voranschlag im Jahresbericht sehr klein und nur schwer lesbar ist. Er teilt mit, dass in Bezug auf das Format respektive die Grösse des Jahresberichtes fürs nächste Jahr etwas überlegt wird.

Das Wort wird nicht ergriffen.

Der Voranschlag 2015 wird in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt.

8 Wahlen

- a) in die Verwaltung

- ein Mitglied (neu)

Wir haben in der letzten Zeit feststellen müssen, dass die Arbeit im Büro unserer Verwaltung immer mehr zunimmt. Einerseits vermehren sich die Kontakte mit den Mietern generell, andererseits haben wir auch immer mehr Sitzungen und Besprechungen mit Banken, um z.B. bestmögliche Konditionen für unsere doch beträchtlichen Guthaben zu erzielen oder Besprechungen mit unseren Versicherungspartnern (wie im Jahresbericht unter Punkt 5.13 erwähnt), wo schlussendlich durch eine verbesserte und zusammengefasste Versicherungsdeckung jährlich gut 14 Tausend Franken eingespart werden konnten.

Der Präsident, der Finanzchef und der Sekretär haben sich deshalb mal in aller Ruhe zusammengesetzt und eine saubere Auslegeordnung gemacht. Dabei wurde festgestellt, dass jeder von uns zwischen 300 und 500 Stunden jährlich für die Genossenschaft aufwendet, und das alles am Abend oder an den Wochenenden. Das heisst, dass jeder neben seinem Normaljob praktisch und einfach so eine 30% Tätigkeit ausübt.

Es wurden deshalb zwei Möglichkeiten geprüft:

- Mehr Tätigkeiten an die Buchhaltungsfirma auslagern
- ein zusätzliches Verwaltungsmitglied wählen

Per Zufall hatte Stefan Kohli zu dieser Zeit Kontakt mit einem jungen Mann, ausgebildeter Betriebsökonom, der dieses Jahr 31 jähig wird und es sich gut vorstellen konnte neben seinem Job bei einer Grossbank, zusätzlich noch für unsere Wohnbaugenossenschaft tätig zu sein. Das muss man Stefan Kohli halt nicht zweimal sagen. Er hat ihn angefragt und seit September 2014 nimmt er an unseren Sitzungen teil und kümmert sich jetzt neben ein paar Spezialaufträgen, eine davon ist die Wiederherstellung unserer Homepage gewesen, vor allem um das gesamte Vertragswesen.

Die Rede ist von Sascha Peyer, wohnhaft in Thörishaus, den Stefan Kohli der Versammlung heute Abend wärmstens zur Wahl in unsere Verwaltung vorschlägt. Wer mit diesem Vorschlag einverstanden ist, soll das bitte mit Handerheben bezeugen.

Ohne Gegenvorschlag wird Sascha Peyer einstimmig für 2 Jahre (bis zur nächsten ordentlichen Wahl der gesamten Verwaltung) gewählt.

- **b) in die Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle wird gemäss Statuten jährlich gewählt. Die neue Revisionsstelle, die Firma Hagmann Treuhand AG möchte den Auftrag natürlich weiter ausführen, was auch unserem Wunsch entspricht.

Zusammen mit der Verwaltung empfiehlt Stefan Kohli der Versammlung deshalb die Firma Hagmann Treuhand AG, Bern zur Wiederwahl. Wer mit unserem Vorschlag einverstanden ist, soll das mit Handerheben bezeugen.

Die Firma Hagmann Treuhand AG, Bern wird ohne Gegenvorschlag einstimmig als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr gewählt.

9 Verschiedenes

Der Präsident teilt mit, dass die **nächste Generalversammlung am Freitag, 29. April 2016** in der Aula der Primarschule Schliern / Blindenmoos stattfinden wird.

Im Namen der Verwaltung möchte Stefan Kohli auf folgendes Aufmerksam machen:

- **Sanierung Wangentalstrasse / Erlenmattstrasse, Etappe 8:**

Wie bereits im Jahresbericht erwähnt, braucht das Wasser in der Etappe 8 an gewissen Stellen keine Leitungen mehr, beziehungsweise wenn es sie noch brauchen würde, sie sind halt nicht mehr vorhanden. Das bedeutet, dass wir auch in dieser Etappe nächstens mit ersten Planungsarbeiten anfangen müssen. Im Frühjahr 2016 werden wir an einer Mieterversammlung in der Etappe 8 detailliert informieren, so dass wir im Frühjahr 2017 auch in der Etappe 8 mit der Sanierung starten können.

- **Vorankündigung einer nächsten Mutation in unserer Verwaltung:**
Hans Beyeler, Verwalter der Etappe 8, hat Stefan Kohli vor einigen Tagen informiert, dass er auf die kommende Generalversammlung hin zurücktreten werde.
Aus diesem Grund wird Stefan Kohli die Nachfolgeregelung angehen und sich auf die Suche begeben.
- **Sitzungszimmer der Genossenschaft:**
Seit Jahrzehnten befindet sich unser Sitzungszimmer in einem Bastelraum an der Sägemattstrasse 56 (Etappe 1), wo wir uns eigentlich auch wohl fühlen. Mit dem Bau der Etappe 11 in Niederwangen haben wir infolge einer Auflage der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren einen alten, effektiv aber sehr schönen Gewölbekeller erhalten müssen. Über die Nutzung dieses Raumes haben wir uns lange Gedanken gemacht. Schliesslich haben wir uns entschieden, in diesem geschichtsträchtigen Raum unser neues Sitzungszimmer einzurichten. Wir werden ca. ab Mitte dieses Jahres an der Wangentalstrasse 46 in Niederwangen einziehen.
Stefan Kohli hat vor im Spätsommer einen Tag der offenen Türe zu organisieren, damit alle Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Möglichkeit erhalten, einen kurzen Einblick in den Gewölbekeller zu erhaschen. Vielleicht gibt es ja sogar etwas zu trinken.

Auf Nachfrage des Präsidenten liegen folgende Wortmeldungen vor:

- Frau Paulus, Etappe 1: Sie fragt an, was mit dem Sitzungszimmer respektive Bastelraum an der Sägemastrasse geschieht.
Stefan Kohli teilt mit, dass der Raum wieder als Bastelraum vermietet wird. Frau Paulus möchte gerne auf die Warteliste für einen Bastelraum aufgenommen werden.
- Frau Gieriet, Etappe 7: Im Zusammenhang mit den Miezzinszahlungen (Erlas der Mietzinse April und Mai) wurde wie vorgeschlagen vorgegangen. Nun ist eine Mahnung eingegangen.
Stefan Kohli entschuldigt sich für den Fehler. Neu soll in solchen Fällen durchgezahlt werden. Die WBG erstattet die zuviel bezahlte Miete zurück.
- Herr Russo, Etappe 7: Er erkundigt sich, ob die Sanierung der Etappe 7 „in Time“ abgeschlossen wird.
Stefan Kohli teilt mit, dass die angegebenen Termine eingehalten werden.

Der Präsident dankt abschliessend allen Genossenschaftern und Genossenschaftlerinnen, Mieterinnen und Mietern und den Gästen für ihr Erscheinen.

Um 20.40 Uhr schliesst er die Generalversammlung 2015.

Wohnbaugenossenschaft Neuhaus

Der Präsident Der Sekretär

Stefan Kohli Roland Dolder