

Protokoll der Generalversammlung 2017
Freitag, 28. April 2017, 19.30 Uhr – 20.15 Uhr
Aula Primarschule Schliern / Blindenmoos

Anwesend: 94 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter
29 nicht-stimmberechtigte Begleitpersonen und Gäste

1 Begrüssung durch den Präsidenten

Nach dem sehr guten Apéro von Michis Salat- & Sandwichbar aus Wabern (gleich nach der Tramwendeschleife) kündigt Stefan Kohli den Übergang zum „normalen“ Tagesgeschäft an. Er hält fest, dass er versuchen wird, die Themen als „glustige Häppchen“ zu servieren, die hoffentlich nicht im Hals stecken bleiben.

2016:

- Ein Jahr, in dem sich eine knappe Mehrheit Engländer in einer Volksabstimmung für den Austritt aus der EU, dem Brexit, entschieden haben.
- Ein Jahr der verheerenden Terroranschläge in Brüssel und Nizza, dem Amoklauf in München und dem Lastwagen-Anschlag am Weihnachtsmarkt in Berlin.
- Aber auch das Jahr, in dem David Bowie gestorben ist, sich Angelina Jolie und Brad Pitt getrennt haben und Stan Wawrinka das US-Open gewonnen hat.
- 2016 war ein Jahr, das uns kaum Zeit zum Durchatmen gelassen hat.
- Und in der Schweiz? Wir durften über 13 eidgenössische Vorlagen und Initiativen abstimmen (zu Themen wie Heiratsstrafe, Pro Service Public, Milchkuh-Initiative, etc.).

Doch ein Thema hat 2016 fast komplett überschattet: Der Präsidentschaftswahlkampf in den USA hat in den Medien definitiv mehr Gewicht als jedes andere Thema der europäischen oder schweizerischen Politik erhalten. Dabei wurden die Inhalte nicht gründlich diskutiert, sondern populistische Parolen, Falschmeldungen und skandalöse Aussagen möglichst reisserisch vermarktet. Der Wahlsieg des Immobilienmoguls Donald Trump soll vor allem ein Misstrauensvotum gegen das politische Establishment sein, zu dem notabene auch Trump zählt. Trump warf im Wahlkampf Hillary Clinton zuviel Nähe zur Wallstreet vor. Er selber nominierte nach seiner Wahl nebst diverser Vertreter der wirtschaftlichen Elite gleich 3 Ex-Manager der Investmentbank Goldman-Sachs für wichtige Regierungsämter. Vom Establishment unterscheidet Trump somit eigentlich nur seine vulgäre und menschenverachtende Rhetorik.

Im Wahlkampf wurde zudem immer wieder der Ausdruck „Fake-News“ (Falschmeldung) erwähnt, welcher heute die Berichterstattungen weltweit beherrscht. Hierzu ein kleines Beispiel: Auf Trumps Lieblingsspielzeug Twitter wurde ein Foto mit vielen Reisebussen online gestellt, welches in der Nähe einer Anti-Trump-Demonstration aufgenommen wurde. Dies mit der Aussage hier seien „bezahlte Demonstranten busweise zur Demonstration gefahren worden. Diese Falschmeldung wurde millionenfach geteilt und hat sich wie ein Lauffeuer in den sozialen

Medien weltweit verbreitet. In Tat und Wahrheit haben die Busse Teilnehmer eines gleichzeitig stattfindenden Kongresses von IT-Fachleuten chauffiert.

Nun möchte Stefan Kohli in die kleine und hoffentlich Fake-News-freie Welt der WBG Neuhaus schauen.

2016 war geprägt von vielen, auch für unsere Zukunft wichtigen Entscheiden. So zum Beispiel:

- Sanierungsthemen in mehreren Etappen
- Zunkunftsplanung über alle Etappen und bis über das Jahr 2050 hinaus. Unsere Überbauungen werden bekanntlich nicht jünger und sanieren kann man nicht beliebig viele Male. Es stellt sich dabei die Frage, wann Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden sollen. Dieses Thema beschäftigt aktuell auch die Fambau im Tscharnergut, wo 58 Jahre alte Gebäude (bei uns wären das die Etappe 1-3) aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen werden sollen.
- Eine weitere Professionalisierung der Verwaltung inklusive einer Neustrukturierung der Sitzungen.
- Die Anhebung des Stundenlohnes aller Warte auf neu netto Fr. 26.00.

Zudem waren viele weitere Geschäfte aktuell, die im Jahresbericht nachgelesen werden konnten.

Es ist viel unternehmerischer Mut gefragt, um die WBG Neuhaus auf dem richtigen Weg in die Zukunft zu führen.

Der bekannte französische Schriftsteller Victor Hugo hat einmal gesagt: „Die Zukunft hat viele Namen: Für Schwache ist sie das Unerreichbare, für die Furchtsamen das Unbekannte und für die Mutigen die Chance.“

Wir wollen mutig sein und die Zukunft als Chance für uns, das heisst für die WBG Neuhaus betrachten.

Auch in diesem Jahr haben sich viele Genossenschafterinnen und Genossenschafter für die Generalversammlung entschuldigt. Wie immer verzichtet Stefan Kohli darauf, alle Entschuldigungen namentlich vorzulesen.

2 Wahl der Stimmzähler

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

- Elisabeth Sarta, Etappe 3
- Hans Beyeler, Etappe 1

vorgeschlagen und **einstimmig gewählt**.

3 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016 vom 29. April 2016

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016 vom Freitag, 29. April 2016 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.

4 Jahresbericht

Der Bericht ist eine Kurz-Zusammenfassung unserer Sitzungen und Besprechungen aus dem letzten Jahr. Bei der Erstellung war Stefan Kohli wirklich erstaunt. Erstaunt darüber, was die gesamte Verwaltung und auch alle sonst involvierten Personen im letzten Jahr zusammen alles erarbeitet haben.

Einige Themen werden von Stefan Kohli noch speziell unter Traktandum 10 „Verschiedenes“ angesprochen.

Diskussion: Das Wort wird nicht ergriffen.

Ohne Einwände wird der Jahresbericht einstimmig genehmigt.

Nachdem der Jahresbericht genehmigt wurde, möchte Stefan Kohli noch etwas erwähnen, was er absichtlich erst nach der Abstimmung bringt. Nicht dass der Eindruck erweckt werden kann, dass wir die Versammlung beeinflussen möchten.

Mit unserem bei der UBS laufenden Hypothekendarlehen von über 30 Millionen Franken sind wir dort sicherlich ein Kunde, der sehr ernst genommen wird und sicher auch sehr im Fokus steht.

Die WBG muss gegenüber der UBS jährlich Rechenschaft über unsere Geschäftstätigkeit ablegen. In dem Zusammenhang haben wir der UBS auch unseren Jahresbericht zugestellt. Von unserem Kundenbetreuer der UBS haben wir folgende E-Mail erhalten:

„Vielen herzlichen Dank für die Zustellung des Jahresberichtes 2016. In meiner Analyse habe ich einmal mehr die beispielhafte Führung und die grundsätzliche Finanzierung der WBG Neuhaus herausgestrichen. Ich gratuliere euch zur geleisteten Arbeit! Die Zahlen, die Verschuldung, die Geschichten und Details zu den einzelnen Etappen sowie die Transparenz mit dem vorliegenden Jahresbericht sind einerseits ausgezeichnet präsentiert, transparent und bestens nachvollziehbar und andererseits so, dass ich beim Besten Willen keine Fragen mehr habe“.

Das haben wir natürlich mit grossem Wohlwollen zur Kenntnis genommen.

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.

Was alle unsere freiwilligen Helferinnen und Helfer auch 2016 im Bereiche der Gärten, Kompostplätze, Heizungsanlagen, Kleinreparaturen und Reinigung alles geleistet haben, ist enorm.

Ein grosses Merci für den grossen Einsatz während des ganzen Jahres. Ihr alle trägt dazu bei, dass sich unsere Überbauungen immer optimal präsentieren.

Interessanterweise kommt es bei den Warten fast nur zu Rücktritten, wenn man älter beziehungsweise ganz alt wird und die Gesundheit nicht mehr so recht mitmachen will.

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

5 Bericht der Revisionsstelle, Jahresrechnung, Entlastung der Verwaltung

a) Bericht der Revisionsstelle

Die neue Revisionsstelle hat vor gut einem Monat unsere Buchhaltung durchleuchtet. Der entsprechende Revisionsbericht ist im Jahresbericht als Anhang 2 (Seite 23) abgedruckt.

Herr Marc Hagmann, Hagmann Treuhand AG, hat zum abgedruckten Revisionsbericht nichts zu ergänzen. Er dankt der Verwaltung für die geleistete Arbeit.

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 hält fest, dass mit der neuen Revisionsstelle die neue Rechnungslegungsnorm sauber umgesetzt werden konnte. Er dankt der Revisionsstelle, der Firma Hagmann Treuhand AG, aber auch unserer Buchhaltungsstelle, der ATIBA AG, für die saubere und speditive Arbeit. Gleichzeitig dankt er aber auch unserem Finanzchef, Stephan Wyssbrod, für seine grosse Arbeit. Für die WBG Neuhaus ist es enorm wichtig, einen absoluten Fachmann an dieser Stelle zu haben. Stefan Kohli misst dies auch damit, dass Stephan Wyssbrod bei Finanzangelegenheiten immer die wichtigen und richtigen Fragen stellt.

b) Jahresrechnung

Die Jahresrechnung ist im Anhang 1 des Jahresberichtes abgedruckt. Es ist uns bewusst, dass die Zahlen (insbesondere auf den Seiten 19 und 20) extrem klein gedruckt sind. Wir werden dies für das nächste Jahre in geeigneter Weise verbessern können (z.B. Format A4).

Diskussion: Das Wort wird nicht ergriffen. Wer die Jahresrechnung genehmigen will, soll das mit Handerheben bezeugen.

Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

c) Entlastung der Verwaltung

Nachdem nun Jahresbericht, Jahresrechnung und Revisionsbericht angenommen wurden, geht es nun noch darum, der Verwaltung quasi den „Segen“ zu erteilen.

Oder anders gesagt: Damit wir das Jahr 2016 offiziell abschliessen können, muss die Versammlung der Verwaltung der WBG Neuhaus noch Décharge erteilen.

Wer der Verwaltung also die Décharge erteilen möchte, soll dies mit Handerheben bezeugen.

Der Verwaltung wird einstimmig mit Applaus Décharge erteilt.

6 Voranschlag 2017

Nun schauen wir vorwärts respektive ins laufende Jahr. Das Budget 2017 ist im Jahresbericht im Anhang 1 auf Seite 22 abgedruckt. Der Präsident ist zusammen mit dem Finanzchef gerne bereit, zusätzliche Erläuterungen abzugeben.

Diskussion: Das Wort wird nicht ergriffen.

Das Budget 2017 wird in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt.

7 Wahlen

- a) Wahl in die Verwaltung

Gemäss Statuten wird die Verwaltung der WBG Neuhaus für eine Amtsdauer von 3 Jahren gewählt. 2014 haben die letzten ordentlichen Wahlen stattgefunden. Also ist es in diesem Jahr wieder soweit. Zuerst erfolgt die Wahl des Präsidenten und im Anschluss die Wahl der übrigen acht Mitglieder.

Stefan Kohli fragt an, ob gewünscht wird, dass er den Saal verlässt. Dies ist nicht der Fall. Er übergibt das Wort somit dem Vizepräsidenten Roland Dolder.

- *Präsident (bisher)*

Wie in der Einladung und auch von Stefan Kohli erwähnt steht heute die Wahl der Verwaltung an. Als Vizepräsident habe ich die Ehre die Wahl des Präsidenten durchzuführen.

Gemäss vorgängiger Ausführung stellt sich Stefan Kohli für eine weitere Amtsdauer von 3 Jahren zur Verfügung. Nachdem er in diesem Jahr bereits sein 30-jähriges Jubiläum in der Verwaltung der WBG Neuhaus feiert und wohl Allen oder zumindest den Meisten im Saal bestens bekannt ist, verzichte ich auf einen detaillierten Lebenslauf. Trotzdem möchte ich mich im Namen der Verwaltung, aber sicher auch der gesamten Genossenschaft für die sehr kompetente und umsichtige Führung unserer Genossenschaft bedanken. Sein enorm grosses Engagement für die WBG Neuhaus kann ich mit folgenden Punkten unterstreichen:

- In welcher Genossenschaft oder Unternehmung dieser Grösse erteilt der Präsident noch höchstpersönlich derart vielfältige Auskünfte am Telefon oder per E-Mail? Wohl nirgends.
- Stefan Kohli hat im letzten Dezember für rund 3 Monate ein sogenanntes Sabbatical genommen. Doch was ist ein Sabbatical überhaupt?

Wikipedia schreibt dazu:

Das Sabbatical oder das Sabbatjahr ist ein Arbeitszeitmodell für einen längeren Sonderurlaub. Der aus den USA stammende Begriff *sabbatical*, nach dem biblischen Sabbatjahr, wurde von Professoren an US-amerikanischen Universitäten für ein Forschungssemester oder Freisemester geprägt. Im weiteren Sinne beschreibt Sabbatical/Sabbatjahr auch einen Zeitraum der Teilzeitarbeit oder Auszeit.

Wofür das Sabbatical im Detail verwendet wird, steht im Allgemeinen frei. Die häufigsten Gründe, sich für längere Zeit aus der Arbeitswelt zurückzuziehen, sind:

Weiterbildung, Umschulung, Steigerung von Motivation und Kreativität, Reisen, Unterstützung sozialer Projekte, im Hochschulbereich Zeit für

konzentrierte Forschung, Überdenken der künftigen Arbeits-Richtung, berufliche Neuorientierung, einem Burnout vorzubeugen oder eine zeitintensive Partnerschaft- oder Familienphase einzulegen.

Und für Was hat es Stefan Kohli verwendet?

Genau hauptsächlich respektive zu einem grossen Teil für die WBG Neuhaus.

- Weiter soll erwähnt sein, dass die WBG Neuhaus nicht die hauptberufliche Tätigkeit von Stefan Kohli ist. Er arbeitet ja bekanntlich bei der SBB und ist nebenbei auch noch für den Fußballverband respektive die Spitzen-Schiedsrichter tätig. Dies zeigt auch, wieso wir in der Verwaltung aber sicher auch einzelne von Ihnen die E-Mail von Stefan Kohli nicht selten zwischen 21.30 und 01.00 Uhr erhalten.

Sicher gäbe es noch beliebig weitere „Müsterchen“.

Für die während 30 Jahren geleistete Arbeit erhält Stefan Kohli einen tosenden Applaus und ein kleines Präsent.

Nun zum formellen Teil:

- Roland Dolder kann Stefan Kohli mit Überzeugung für eine weitere Amtsdauer zur Wahl vorschlagen.
- Der Ordnung halber fragt Roland Dolder an, ob es andere Vorschläge gibt.

Wer Stefan Kohli für eine weitere Amtsdauer als Präsident der WBG Neuhaus wählen möchte, soll dies bitte mit Handerheben bezeugen.

Ohne Gegenvorschlag und einstimmig wird Stefan Kohli für eine weitere Amtsdauer von 3 Jahren als Präsident der WBG Neuhaus gewählt.

- *Acht Mitglieder (alle bisher)*

Stefan Kohli schlägt der Versammlung vor, die acht übrigen, bisherigen Verwaltungsmitglieder „in globo“ zu wählen. Der Ordnung halber fragt er an, ob es andere Vorschläge gibt.

Wer folgende acht Mitglieder (alphabetisch aufsteigend) für eine weitere Amtsdauer von 3 Jahren in die Verwaltung der WBG Neuhaus wählen möchte, soll dies bitte mit Handerheben bezeugen.

- Jan Berger, Verwalter Etappen 5 und 7
- Hansruedi Dolder, Verwalter der Etappen 1, 2, 3, 4 und 6
- Roland Dolder, Sekretär und Vizepräsident
- Gianluigi Greco, Verwalter Etappe 8
- Sacha Peyer, Sekretär
- Erwin Schädeli, Verwalter Etappen 9 und 11
- Stephan Wyssbrod, Finanzchef
- Christine Zumbach, Verwalterin Etappe 10

Ohne Gegenvorschlag werden die acht bisherigen Verwaltungsmitglieder für eine weitere Amtsdauer von 3 Jahren in die Verwaltung der WBG Neuhaus gewählt.

- **b) Wahl der Revisionsstelle**

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

Aufgrund der sehr guten Erfahrungen in den letzten zwei Jahren empfiehlt die Verwaltung der WBG Neuhaus 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.

8 Info betreffend Dach- und Fassadensanierung Etappe 1, Sägemattstrasse

Dieser Punkt ist im Jahresbericht bereits kurz erwähnt. Stefan Kohli findet es aber wichtig genug, das Thema noch separat zu erwähnen.

Die Gebäudehülle (Dach und Fassaden) dieser Liegenschaft stammt grösstenteils noch aus dem Entstehungsjahr von 1958. Nutzungsänderungen und das veränderte Mieterverhalten, sowie die in die Jahre gekommene Bausubstanz sind Gründe dieser Dach- und Fassadensanierung. Eine durch uns beauftragte Untersuchung der Firma Weiss+Appetito AG im letzten Jahr hat ergeben, dass die Gebäudehülle einen sehr schlechten Wärmeschutz aufweist. Ich habe ihnen die Auswertung bereits an der letzten GV gezeigt. Sie überschreitet die Anforderungen an Neubauten um mehr als das 3-fache und ist deshalb im Gebäudeenergieausweis der Kantone in die schlechteste Klasse „G“ eingeteilt. Nach der Sanierung werden diese Liegenschaften fünf Klassen besser, d.h. der Energiekategorie „B“ angehören.

Dadurch sinkt nicht nur der Energieverbrauch, d.h. die Heizkosten erheblich, sondern das Wohnklima wird sich ebenfalls deutlich verbessern. So kann die Gebäudehülle für die kommenden Jahrzehnte fit gemacht werden.

Für die total 36 Wohneinheiten entstehen mit dieser Sanierung Kosten von rund 2,3 Millionen CHF. Diese Summe wird einerseits von staatlichen Fördergeldern reduziert, andererseits können auch Reserven dazu verwendet werden.

Durch die zu erwartende starke Reduktion der Heizkosten, wir rechnen mit einer Senkung von bis zu 60%, kann der Brutto-Mietzins auf dem heutigen Stand belassen werden, d.h. es erfolgt einzig eine Verschiebung eines Teils der Nebenkosten zum Netto-Mietzins hin!

Da das Dach sowieso neu eingedeckt werden muss, haben wir uns entschieden, die jeweilige Südseite mit einer Photovoltaik-Anlage auszurüsten.

Während in der Etappe Talbodenstrasse/Schau felweg mit einer thermischen Solar-Anlage die Warmwasserproduktion unterstützt wird, entsteht an der Sägemattstrasse die erste PV-Anlage im Portfolio der WBG Neuhaus. Der Einbau solcher Anlagen wird in Zukunft jeweils genau geprüft und nur realisiert, wenn neben den ökologischen Gedanken auch ökonomische Gründe dafür sprechen.

9 Info betreffend Sanierung Etappe 8, Erlenmattstrasse/Wangentalstrasse

Dieses Thema wurde bereits anlässlich der letzten Generalversammlung speziell erwähnt. Aus aktuellem Anlass möchte Stefan Kohli das Thema Sanierung Etappe 8 heute nochmals erwähnen.

Gestern vor einer Woche wurden anlässlich einer Mieterversammlung die Mieterinnen und Mieter der Etappe 8 im Detail über die bevorstehende Sanierung informiert.

Die Überbauung Erlenmatt hat, dem Alter entsprechend, verschiedene Mängel an den Installationen. Einige Gebäudeelemente haben ihre Lebensdauer erreicht oder gar überschritten. Einige sicherheitstechnische Aspekte wie zum Beispiel Absturzhöhen von Geländern und Brüstungen entsprechen nicht mehr den heute gültigen Vorschriften. Zur Erhaltung der Bausubstanz hat sich die Wohnbaugenossenschaft entschlossen, eine Innensanierung, d.h. die komplette Erneuerung von Küche und Bad, vorzunehmen. Mit der Sanierung können der Wohnkomfort zeitgemäss angepasst und behördliche Anforderungen umgesetzt werden.

Die Architekten, Reinhard Partner, es sind die gleichen wie bei der Sanierung der Etappe 7, sind seit einem Jahr daran, die Sanierung optimal vorzubereiten. Zu Beginn dieses Jahres haben wir, d.h. die Architekten und die WBG Neuhaus mit Stefan Finger, uns betreffend dem Vorgehen abgesprochen.

Die Gesamt-Sanierung inklusive der Vorbereitungsarbeiten wird zwischen Februar und November 2018 erfolgen. Es entstehen Kosten von voraussichtlich total 7,9 Millionen CHF. Die Erhöhung je Wohnung wird je nach Grösse zwischen 270 und 300 Franken betragen. Jede einzelne Wohnung wird dabei während 9 Wochen nicht bewohnbar sein.

9 Verschiedenes

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

- **Ersatz defekte Wasserpumpe der Heizung an der Hübelistrasse:**

Letztes Jahr im Herbst, auch dies konnten sie im Jahresbericht bereits lesen, spielte sich im Hübeli eine spezielle Geschichte ab. Die Verwaltung erhielt eine Reklamation betreffend Nachtruhestörung durch einen Mieter. Jede Nacht ertöne aus einem Schlafzimmer mindestens ein bis zweimal ungefähr während 40 Sekunden lautstark ein Kompressor. Man höre es sogar zwei Stockwerke weiter oben. Als nächtlichen Unruhestifter vermutete man ein Sauerstoffgerät eines Mieters. Alle Abklärungen auch bei der Lungenliga wie beim Sauerstoffgerätehersteller ergaben jedoch, dass dieser Lärm unmöglich von diesem Sauerstoffgerät ausgehen kann. Jan Berger, der zuständige Etappenverantwortliche, hat dann andere mögliche Problemquellen erfolglos abklären lassen. Was macht dann ein Etappenverantwortlicher, der das Problem nicht lösen kann, er nimmt sich einen Schlafsack und verbringt die Nacht im Trocknungsraum! Nach ein paar Stunden Wartezeit hörte er den Lärm dann auch. Die Wasserpumpe der Heizung ging plötzlich los, welche über 75dB Lärm verursachte. Am folgenden Tag wurde sie ersetzt. Was sind aber 75 dB?

75 dB hat man bei Kantinenlärm, einer Waschmaschine beim Schleudern, oder in einem vollem Grossraumbüro.

Bei einem Saxofonspiel oder auf einer Hauptverkehrsstrasse sind es bereits 10 dB mehr, nämlich 85 dB.

Übrigens, seit diesem Tag herrscht auch im Hübeli wieder Nachtruhe!

- **Toluolgeruch in einer Wohnung an der Haldenstrasse:**

Dieses Problem beschäftigt uns nun bereits seit dem Sommer 2012. Was ist Toluol aber eigentlich: Toluol ist eine wasserhelle Flüssigkeit mit benzolartigem Geruch, und wird in Nitro- und Kunstharzlacken als Verdünner eingesetzt. Auch bestimmte Dispersionskleber für Bodenbeläge können Toluol enthalten. Aufgrund seiner vielfältigen Anwendung im Bereich der Bau-Produkte und Bau-Materialien der Inneneinrichtung ist Toluol in nahezu jeder Innenraumluft, allerdings nur in sehr kleinen Mengen, nachweisbar.

Jetzt kommen wir zurück zur betroffenen Wohnung. Begonnen hat alles mit einer Flachdachsanieerung, bei der eben genau solche Baustoffe verwendet worden sind. Danach hat sich die Mieterin in der darunterliegenden Wohnung in einem Zimmer über einen beissenden Geruch beschwert. Erste Messungen in diesem Zimmer ergaben einen Wert von über 37'000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Gemäss dem Berner Stadtlabor muss bzw. darf dieser Wert in Innenräumen jedoch maximal 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ betragen. Wir haben dann diverse Massnahmen getroffen, die aber leider nie den gewünschten Erfolg brachten. Das Problem war halt, dass es diesen Fall bisher effektiv nirgends gab. Spezialisten aus ganz Europa waren praktisch ratlos! In der Folge vertraute man dann viel zu fest dem Prinzip Hoffnung und rechnete damit, dass sich dies einpendeln wird. Ende 2014 wurde immer noch ein Wert von 2'000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen, Ende 2016 lautete das Ergebnis immer noch 223 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. All diese Punkte haben dann dazu geführt, dass die Wohnung einer dreiwöchigen Spezialbehandlung (die Mieterin musste im März dieses Jahres dazu für 3 Wochen ausziehen) unterzogen wurde. Die brachte nun endlich den gewünschten Erfolg. Am 28. März wurde ein Wert von nur noch 58 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen. Und dies ist absolut unbedenklich.

Im Vergleich dazu: Die Konzentration an Toluol liegt im Jahresdurchschnitt in weniger stark verkehrsbelasteter Außenluft zwischen 5 und 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und erreicht in der Luft städtischer Verkehrsbereiche Werte bis zu 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Neben finanziellen Entschädigungen an die Mieterin können wir, d.h. die betroffene Firma, aber auch wir als Wohnbaugenossenschaft uns nur in aller Form für diese Umstände entschuldigen. Da haben wir für einmal wirklich nicht einen Top-Job gemacht.

- **Mahnwesen:**

Zusammen mit Christoph Ritter, unserem Buchhalter bei der ATIBA AG, wurde ein Riesen-Effort geleistet. Beziehungsweise wurde nun einfach konsequent das im Mietwesen übliche Vorgehen angewandt. Dies hat per Ende Jahr 2016 dazu geführt, dass die Ausstände gegenüber dem Vorjahr um 25% gesunken sind. Andererseits ist ebenfalls eine Konsequenz dieses Vorgehens, dass im Falle ausstehender Zahlungen, wie im Mietrecht üblich, eine Mahnung mit gleichzeitiger Kündigungsandrohung versandt wird. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollten sie reagieren und zahlen oder sich zumindest sofort bei der Buchhaltung melden.

Auf Nachfrage des Präsidenten liegen keine Wortmeldungen vor.

Der Präsident teilt mit, dass die **nächste Generalversammlung am Freitag, 27. April 2018, 19.30 Uhr** neu im Schloss Köniz (Rosstall) in Köniz stattfinden wird. Wie heute findet vorgängig ab 18.30 Uhr ein Apéro mit der Möglichkeit zu Gesprächen mit den Verwaltungsmitgliedern statt.

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

Um 20.15 Uhr schliesst er die Generalversammlung 2017.

Wohnbaugenossenschaft Neuhaus

Der Präsident Der Sekretär

Stefan Kohli Roland Dolder