

## **Protokoll der Generalversammlung 2023**

**Donnerstag, 20. April 2023, 19.00 Uhr – 20.05 Uhr**  
**Kulturhof Schloss Köniz, Rosstall – Grosser Saal**

### **Anwesend:**

Stimmberechtigte Genossenschafter:innen:	120
Nichtstimmberichtigte Begleitpersonen und Gäste:	39

### **1. Begrüssung durch den Präsidenten**

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafter:innen mit deren Begleitpersonen sowie die Gäste zur Generalversammlung 2023.

Als Einleitung zur Generalversammlung wird ein kurzes Video vom Kassensturz vom 28. März 2023 bezüglich Gebäudehüllensanierungen wiedergegeben.

Auch das letzte Jahr hat einiges vom Vorstand der WBG Neuhaus abverlangt. Folgende Punkte haben den Vorstand dabei vor allem beschäftigt:

- Die erfolgreiche Gebäudehüllensanierung in der Etappe 2 - Gartenstadtstrasse
- Die erfolgreiche Gebäudehüllensanierung in der Etappe 5 – Hübelistrasse
- Vorbereitungen für den Heizungsersatz in der Etappe 6 – Haldenstrasse
- Vorbereitungen für die Gebäudehüllensanierung/Aufstockung in der Etappe 4 – Lindenweg
- Vorbereitungen für die Sanierungen in der Etappe 10 – Büschiackerstrasse
- Automatisierung diverser Prozesse (z. B. Wohnungsbewerbungen mit QR-Code oder Führen der Warteliste)
- Aktualisierung und Digitalisierung aller Mietverträge
- Kanalisierung der Aufträge mittels Voicemail, Kontaktformular und Mailadresse und anschliessendes Tracking aller Aufträge

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 Stimmenzähler**

Als Stimmenzähler werden die folgenden Genossenschafter:innen

- Erwin Schädeli, Etappe 9
- Christine Zumbach, Etappe 10

vorgeschlagen und **einstimmig gewählt**.

### **3. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2022 von Donnerstag, 21. April 2022**

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2022 vom Donnerstag, 21. April 2022 ist im Jahresbericht als Anhang 3 abgedruckt.

Es werden keine Ergänzungen bzw. Anpassungen gewünscht.

Das Protokoll wird unter Verdankung an den Verfasser **einstimmig genehmigt**.

### **4. Jahresbericht**

Der Jahresbericht ist eine Zusammenfassung der wichtigsten Punkte aus unseren Sitzungen, Besprechungen, kurz aller wichtigen Punkte aus den letzten 12 Monaten.

Folgende Punkte erwähnt der Präsident speziell:

- **Kippfenster in den Treppenhäusern**

Im Jahresbericht wurde der grosse Energieverlust aufgrund von geöffneten Kippfenstern in den Treppenhäusern angesprochen. Doch neben dem grossen Energieverlust führen ständig gekippte Fenster im Treppenhaus auch zu Schäden, beispielsweise durch Frost und Regen. Die Folge ist oft Schimmelbildung. Zudem zieht die Kälte bis in die Wohnungen und treibt letztendlich die Nebenkosten aller Mieter:innen unnötig in die Höhe. Das Lüften im Treppenhaus geht also jeden etwas an. Genau das gleiche ergibt sich auch bei Kippfenstern in den Wohnungen, die zum Teil tagelang offenbleiben. Sehr gut sieht man dies dann auch an den Aussenfassaden oberhalb der Fenster. Diese verfärben sich nicht selten durch die entweichende warme Luft. Vor allem in den Etappen 9 und 10 kann man diese Verfärbungen sehr gut erkennen. Dies ist mit ein Grund, weshalb wir beim Ersatz von Fenstern neu keine kippbaren Fenster mehr einsetzen lassen. Das war jetzt in der Etappe 2 Gartenstadtstrasse der Fall und wird auch in Wabern am Lindenweg so sein.

- **Konflikte in der Waschküche**

Das ist das erste Mal, wo ein Emoji-Bild im Jahresbericht eingefügt wurde. Der Vorstand findet es wirklich nicht mehr lustig, einen grossen Teil der Vorstandssitzungen mit Sachen abhandeln zu müssen, die eigentlich nur noch nerven. Warum nur bringen es Mieter:innen immer wieder fertig, nicht mehr miteinander zu reden. Der Vorstand wird sich bei solchen Konflikten vermehrt raushalten und verweist die Mieter:innen lediglich auf das neue Merkblatt «Konflikte in der Waschküche». Darin ist beschrieben, wie sich der Vorstand den Umgang bezüglich Waschküche vorstellt.

- **Wärmeverbund Schwanden**

Mit diesem Thema biegen wir in unserer Genossenschaft in ein ganz neues Thema ein. Beim Heizungsersatz in der Etappe 5 Hübelstrasse war Fernwärme zum ersten Mal ein Thema. Allerdings blieb es damals nur bei lockeren

Kontakten mit dem Betreiber der Heizzentrale - das Interesse war von beiden Seiten wahrscheinlich nicht sehr gross. Beim Wärmeverbund Schwanden der Familie Streit hingegen waren wir von Anfang an der Wunschkandidat als Wärmebezüger. Und mit den 138 Wohnungen in den Etappen 7 und 10 als Endbezüger, hatten wir auch ein grosses Gewicht bei den Vertragsverhandlungen. Vor drei Monaten, im Januar 2023 haben wir dann die entsprechenden Verträge unterschrieben und werden uns damit in diesen beiden Etappen dem Wärmeverbund Schwanden anschliessen.

Ohne Einwände und Bemerkungen wird der Jahresbericht **einstimmig genehmigt**.

Im Andenken an alle seit der letzten GV verstorbenen Mieter:innen, insbesondere an den langjährigen Präsidenten der Wohnbaugenossenschaft Neuhaus, Jürg Santschi (26 Jahre im Vorstand, davon 25 Jahre als Präsident), aber auch in Gedanken an alle ihre Angehörigen bittet Stefan Kohli die Anwesenden für eine kurze Besinnung aufzustehen.

Was alle unsere freiwilligen Helfer:innen in den vergangenen zwölf Monaten geleistet haben, ist enorm. Aber auch allen Mieter:innen, die, ohne etwas zu verrechnen einfach angepackt haben, gebührt ein Dankeschön. Ein grosses Merci für den grossen Einsatz während des ganzen Jahres. Dies alles führt dazu, dass sich unsere Überbauungen immer in einem schönen Zustand präsentieren.

Aber auch an die Vorstandskolleg:innen und an ihre Partner:innen richtet der Präsident ein grosses Dankeschön. Nur dank ihrem unermüdlichen Einsatz funktioniert unsere Genossenschaft so gut.

## **5. Bericht der Revisionsstelle, Jahresrechnung, Entlastung der Verwaltung**

### **a) Bericht der Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle hat am 23.März 2023 unsere Buchhaltung durchleuchtet. Der entsprechende Revisionsbericht ist im Jahresbericht als Anhang 2 abgedruckt.

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

Stefan Kohli dankt der Revisionsstelle, Hagmann Treuhand AG, heute Abend vertreten durch Marc Hagmann, für die saubere und exakte Arbeit.

### **b) Jahresrechnung**

Die Jahresrechnung ist als Anhang 1 im Jahresbericht abgedruckt.

Auf Nachfrage des Präsidenten liegt folgende Wortmeldung vor:

- Erwin Joss, Etappe 9; In der Jahresrechnung ist mir aufgefallen, dass im vergangenen Jahr die langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten bei der UBS von CHF 41 Mio. auf CHF 53 Mio. angestiegen sind. Bei der Raiffeisenbank sind diese in der gleichen Zeitspanne auf CHF 11 Mio. gesunken. Gehe ich

richtig in der Annahme, dass es diesbezüglich grössere Verschiebungen gegeben hat? Wenn ja, besteht darin nicht ein gewisses Klumpenrisiko – Stichworte «too big to fail» und «Credit Suisse»?

- Stephan Wyssbrod; Vielen Dank für die Frage. In der Tat, gab es bei den langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten Verschiebungen hin zur UBS. Der Vorstand hat diesbezüglich eine Marktevaluation durchgeführt und dabei hat die UBS das mit Abstand beste Angebot abgegeben. Mit den Konditionen der UBS konnten die restlichen Mitbewerber nicht mithalten. Es gilt diesbezüglich auch noch zu beachten, dass wir hier ja auf der Kreditseite stehen. Im Gegensatz zum Investmentbanking sind sowohl unsere Risiken wie auch diese der Bank deutlich geringer.

Ohne weitere Einwände und Bemerkungen wird die Jahresrechnung **einstimmig genehmigt**.

### **c) Entlastung der Verwaltung**

Jetzt ist alles, was das Jahr 2022 betroffen hat, abgeschlossen. Nun geht es noch darum, dem Vorstand Décharge zu erteilen

Ohne Einwände und Bemerkungen wird dem Vorstand **einstimmig die Décharge erteilt**.

## **6. Voranschlag 2023**

Der Voranschlag 2023 ist ebenfalls im Jahresbericht, im Anhang 1, abgedruckt.

Ohne Einwände und Bemerkungen wird der Voranschlag 2023 in der vorliegenden Form **einstimmig genehmigt**.

## **7. Wahlen**

### **a) Vorstand**

Gemäss den gültigen Statuten wird der Vorstand der WBG Neuhaus jeweils für eine Amtsdauer von drei Jahren gewählt. Da im Jahr 2020 die letzten Wahlen stattfanden, ist es nun wieder soweit.

Bevor es aber zu den Wahlen kommt, gilt es wieder einmal eine Verabschiedung vorzunehmen. Peter Schlatter hat den Vorstand vor einem Jahr informiert, dass er auf diese Generalversammlung hin seinen Rücktritt bekanntgeben wird. Nach der Pensionierung seiner Frau Sandra wollen sie ein bisschen die Welt bereisen. Peter Schlatter ist 2019 in den Vorstand gewählt worden und hat mit seinem breiten Fachwissen in diesen vier Jahren in den Etappen 8 Niederwangen und 9 Thörishaus vieles bewirkt.

Der Präsident richtet ein grosses Dankeschön für die geleistete Arbeit an Peter Schlatter.

Zuerst erfolgt die Wahl des Präsidenten, im Anschluss dann die Wahl der übrigen Vorstandsmitglieder. Dazu gibt Stefan Kohli Sascha Peyer das Wort. Vor der Wahl würdigt Sascha Peyer die langjährige Arbeit von Stefan Kohli zugunsten der WBG Neuhaus.

Die Anwesenden unterstreichen dies mit grossem Applaus.

Sascha Peyer fragt die Anwesenden an, ob der Präsident für die Abstimmung den Saal verlassen muss. Wird nicht verlangt.

**Ohne Gegenvorschlag wird Stefan Kohli einstimmig für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren, das heisst bis zur Generalversammlung 2026, in den Vorstand der WBG Neuhaus gewählt.**

Stefan Kohli schlägt vor, die sechs bisherigen Vorstandsmitglieder in globo zu wählen und anschliessend noch den Nachfolger von Peter Schlatter.

Der Vorschlag wird **einstimmig genehmigt**.

**Ohne Gegenvorschlag werden die sechs bisherigen Vorstandsmitglieder, Stephan Wyssbrod, Sascha Peyer, Karin Guex, Laurent Guex, Urs Thöni und Marco Joder (Auflistung nach Dienstalster) einstimmig für eine weitere Amtsdauer von drei Jahren, das heisst bis zur Generalversammlung 2026, in den Vorstand der WBG Neuhaus gewählt.**

Nun folgt noch die Wahl des Nachfolgers von Peter Schlatter. Der Vorstand schlägt Werner Grossenbacher zur Wahl vor. Werner Grossenbacher wird am 25. Mai 66-jährig, ist verheiratet und hat drei erwachsene Kinder. Er wohnt in der Etappe 9 in Thörishaus. Beruflich war er von 1986 bis Ende Mai 2022 Hauswart bei Adval Tech AG in Niederwangen.

Seine Hobbys sind Wandern, E-Bike fahren und hoffentlich in Zukunft die WBG Neuhaus.

Er hat seit Anfang dieses Jahres bereits an den Vorstandssitzungen teilgenommen und wurde laufend durch Peter Schlatter eingeführt. Der Vorstand schlägt euch deshalb Werner Grossenbacher mit gutem Gewissen zur Wahl vor.

**Ohne Gegenvorschlag wird Werner Grossenbacher einstimmig für eine Amtsdauer von drei Jahren, das heisst bis zur Generalversammlung 2026, in den Vorstand der WBG Neuhaus gewählt.**

## **b) Wahl der Revisionsstelle**

Die Revisionsstelle wird gemäss Statuten jährlich gewählt.

Aufgrund der sehr guten Erfahrungen und der angenehmen Zusammenarbeit empfehlen wir die aktuelle Revisionsstelle, die Hagmann Treuhand AG, zur Wiederwahl.

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

## **8. Verschiedenes**

Im Namen des Vorstandes macht Stefan Kohli auf folgende Punkte aufmerksam:

### **Ölheizungen in der WBG**

Mit unseren 456 Wohnungen verbrauchen wir jährlich ca. 550 Tsd. Liter Heizöl, was zu einem CO<sub>2</sub>-Ausstoss von gut 1,5 Millionen kg führt. In der Einleitung wur-

de bereits erwähnt, dass wir, wenn möglich, ökologisch nachhaltigere Heizsysteme einsetzen wollen.

Am Ende des laufenden Jahres werden wir bereits drei zusätzliche Etappen (4, 5 und 6) auf Wärmepumpe umgestellt haben und verbrauchen dann schon über 300 Tsd. kg weniger CO<sub>2</sub>. Ende 2025, wenn dann die Etappen 7 und 10 am neuen Wärmeverbund Schwanden angeschlossen sind, reduziert sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoss nochmal um fast 700 Tsd. kg. Gegenüber heute haben wir dann den CO<sub>2</sub>-Ausstoss um ca. 1 Million kg reduziert. Und weitere Projekte stehen bereits in der Pipeline (Etappen 8 in Niederwangen und 9 in Thörishaus).

### **Telefonbetrüger**

Man könnte meinen, dass das Thema Enkeltrick-Betrug genügend in den Zeitungen, im Fernsehen oder im Radio behandelt worden ist. Und selbstverständlich sind da auch unsere Mieter:innen nicht davon gefeit. Und es hat in der Tat auch jemanden der WBG Neuhaus erwischt. Seid vorsichtig mit Anrufen von Verwandten, die sie seit Jahren nicht gesehen haben. Aber Achtung, es gibt ein paar Möglichkeiten, sich zu schützen:

- Geben Sie am Telefon keine Details zu persönlichen oder finanziellen Verhältnissen.
- Folgen Sie nicht den Aufforderungen der Anrufer, lassen Sie sich nicht in ein Gespräch verwickeln oder unter Druck setzen - legen Sie einfach auf.
- Geben Sie niemals Geld an unbekannte Personen.
- Sollten Sie einen solchen Anruf erhalten, melden Sie dies bei Ihrer örtlichen Polizeistelle. Suchen Sie eigenständig die Telefonnummer der Polizeistelle vor Ort und wählen Sie die Nummer selbst. Benutzen Sie auf keinen Fall die Rückruftaste.

### **Info-Screens in den Treppenhäusern**

Seit vorgestern Dienstag haben jetzt wirklich alle Mieter:innen Zugriff auf die wichtigsten Informationen der WBG Neuhaus. Das bedeutet, dass jetzt auch die Einfamilienhäuser im Hübeli und die Wohnungen in der Etappe 11 sich mit ihrem Handy mit der WBG Neuhaus verbinden können. Die entsprechenden Registrierungs-codes wurden am Dienstag per E-Mail den Mieter:innen bekannt gegeben. Es gab bereits positive Rückmeldungen.

### **Sanierung Etappe 4**

Das Baugesuch wurde im März 2023 publiziert. Es erfolgten erstaunlicherweise keine Einsprachen. Allerdings hat sich dann die Gemeinde mit dem Mehrverkehr auseinandergesetzt. Zudem wurden die vorgesehenen vier Garagen nicht bewilligt, da die Autos rückwärts über das Trottoir auf die Strasse hätten manövrieren müssen. Im Gegensatz dazu wurde uns die Errichtung von 64 Veloparkplätzen (16 Wohnungen à 4½-Zimmer, d.h. je Zimmer ein Veloparkplatz) vorgeschrieben. Mit diesen Anpassungen steht nun die baldige Baubewilligung in Aussicht.

### **Sanierung Etappe 10**

Sämtliche Wohnungen sind durch den Architekten und weitere Fachleute begutachtet worden. An der Mieterversammlung, die in der ersten Septemberhälfte 2023 hier im Rossstall Schloss Köniz stattfinden wird, werden die Mieter:innen im Detail informiert.

Auf Nachfrage des Präsidenten liegen folgende Wortmeldungen vor:

- Urs Knopf, Etappe 8; Mir ist aufgefallen, dass es bei den Rollladenkästen zu enormen Wärmeverlusten kommt. Ist ihnen diese Problematik bekannt?
  - Stefan Kohli; Ja, das Problem ist uns bekannt. Im Jahr 2017 wurde bekanntlich eine Sanierung durchgeführt, jedoch ohne die Gebäudehülle. Wir werden diese Problematik anlässlich der kommenden Vorstandssitzung thematisieren.
- Therese Perrottet, Etappe 7; Aufgrund der Tatsache, dass die Radiatoren in den Trocknungsräumen abgestellt wurden, muss nun der Secomat drei Stunden länger laufengelassen werden, bis die Wäsche trocken ist. Was war der Grund für die getroffene Massnahme?
  - Urs Thöni; Es war effektiv viel zu warm in den Trocknungsräumen – zum Teil sogar wärmer als in den Wohnzimmern der Liegenschaft. Wir werden die Problematik anlässlich der kommenden Vorstandssitzung besprechen.
- Rose-Marie Rohrbach, Etappe 6; Wissen Sie bereits, wann die neue Heizung installiert wird?
  - Stefan Kohli; Stand heute sollten Ende Juni 2023 die Bohrungen für die Erdsonden durchgeführt werden. Wenn alles wie geplant abläuft, sollte die neue Heizung im Oktober/November 2023 in Betrieb sein. Die genauen Informationen und Termine werden via Bildschirme und/oder E-Mail bekanntgegeben.
- Susanne Schneiter, Etappe 5; Werden die neuen Tumbler mit dem Badge-System ausgestattet?
  - Stefan Kohli; Ja, die Bezahlung läuft via Badge und somit mittels dem Verursacherprinzip.
- Urs Von Allmen, Etappe 10; Ich habe eine Frage bezüglich des Brandschutzes, insbesondere der Bereitstellung von Feuerlöschern im Treppenhaus. Bei unserer Liegenschaft handelt es sich um einen Wohnblock mit sechs Wohnungen, verteilt auf drei Etagen und dazu kommen noch Keller/Bastelräume und Estrich und es gibt keinen Feuerlöscher im Treppenhaus. Wäre dies nicht Vorschrift?
  - Stefan Kohli; Vielen Dank für diese Frage. Leider kann diese nicht direkt beantwortet werden. Wir werden die Frage anlässlich der kommenden Vorstandssitzung thematisieren.
- Ulrich Marending, Etappe 9; In unserer Einstellhalle wurden bereits E-Parkplätze bereitgestellt. Gehe ich richtig in der Annahme, dass man somit den Parkplatz tauschen muss, wenn man sich ein Elektroauto anschafft, oder wird der bestehende Parkplatz umgerüstet?
  - Stefan Kohli; Ihre Annahme stimmt. Der Parkplatz wird getauscht.

- Ulrich Mareending, Etappe 9; Kann man bei den E-Parkplätzen sämtliche Elektrofahrzeuge aufladen oder benötigt man noch einen speziellen Stecker?
  - Stefan Kohli; Grundsätzlich sollten bei den installierten Wallboxen alle Elektrofahrzeuge aufgeladen werden können. Es wird jedoch in jedem Fall der zuständige Elektriker hinzugezogen, damit ein reibungsloser Übergang sichergestellt werden kann.

Nachdem das Wort nicht mehr verlangt wird, schliesst der Präsident die heutige Generalversammlung mit dem Hinweis auf die nächste Generalversammlung, welche am Donnerstag, 25 April 2024, erneut hier im Schloss Köniz (Rossstall) stattfinden wird.

Der Präsident dankt abschliessend allen Genossenschafter:innen, Mieter:innen und den Gästen für ihr Erscheinen und wünscht allen einen guten und sicheren Heimweg.

### **Wohnbaugenossenschaft Neuhaus**

Der Präsident                      Der Sekretär

Stefan Kohli                      Marco Joder