

**Protokoll der Generalversammlung 2018**  
**Freitag, 27. April 2018, 19.30 Uhr – 20.30 Uhr**  
**Kulturhof Schloss Köniz, Rossstall – Grosser Saal**

**Anwesend:** 98 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter  
37 nicht-stimmberechtigte Begleitpersonen und Gäste

**1 Begrüssung durch den Präsidenten**

Der Präsident begrüsst die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter mit deren Begleitpersonen sowie die Gäste zur Generalversammlung 2018.

Die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden ermuntert, das genossenschaftliche Wohnen nicht nur als Möglichkeit für günstigen Wohnraum zu sehen sondern auch als Pflicht die Werte der Genossenschaft zu teilen, Verantwortung zu übernehmen und sich gegenseitig zu unterstützen. Um dem Ziel eines "gemeinsamen Miteinanders" wieder näher zu kommen, ist auch die Wohnbaugenossenschaft gefordert.

Im Jahr 2017 wurde einiges von der Verwaltung abverlangt. Vorallem folgende drei Themen haben die WBG Neuhaus stark beschäftigt:

- Vorbereitung der nun bereits seit März 2018 laufenden Sanierung der Etappe 8.
- Energietechnische Sanierung Etappe 1
- Unnötige Nachbarschaftsstreitigkeiten

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** wird der Genossenschafter

- Walther Siegenthaler, Etappe 7

vorgeschlagen und **einstimmig gewählt**.

**3 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2017 vom 28. April 2017**

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2017 vom Freitag, 28. April 2017 ist im Jahresbericht des Präsidenten (ab Seite 14 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 2017 zeigt, kurz zusammengefasst die im letzten Jahr behandelten Themen.

Folgende Punkte erwähnt der Präsident speziell:

- **Zukunftsplanung betreffend Energieeffizienz:**  
Analog der Etappe 1 werden auch für die Etappen 2 (Gartenstadtstrasse), 3 (Sägestrasse), 4 (Lindenweg), 5 (Hübelistrasse) und 9 (Talstrasse) GEAK-Berichte ausgearbeitet und entsprechende Sanierungen in den nächsten Jahren in die Wege geleitet. Prioritär werden die Etappen 2, 3 und 5 behandelt.
- **Schimmelprobleme in den Wohnungen:**  
Gerade nach Sanierungen wird aufgrund der erhöhten Dichtigkeit die Schimmelbildung vermehrt zum Thema. Der Grund ist meist auf falsches Mieterverhalten zurück zu führen (unsachgemässes Lüften, zu wenig heizen, Wäschetrocknung in der Wohnung).  
Die WBG Neuhaus wird die fehlbaren Mieter vermehrt auf das Fehlverhalten hinweisen.
- **Benützung Secomaten:**  
Gemäss Feststellung werden Secomaten in sanierten Überbauungen, bei welchen der Strom für die Secomaten mittels Badge individuell verrechnet wird, weniger genutzt. Die Wäsche wird aus diesem Grund länger hängen gelassen oder über die Radiatoren im Tröckneraum gelegt was im zweiten Fall zu Schäden führen kann.  
Sollte die Änderung des Nutzungsverhaltens auf Kosteneinsparungsversuche zurückzuführen sein, ist dies absolut unverständlich. Pro Kilogramm trockene Wäsche kostet der Strom des Secomaten 2,82 Rappen. Somit verursacht das kosequente benützen des Secomats pro Haushalt jährliche Kosten von rund 10 bis 20 Franken.  
Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden aufgefordert, die Waschküche möglichst rasch für die nächste Patei frei zu geben.
- **Kündigung Vertrag mit der UPC (Cablecom):**  
Aktuell benützen in der WBG Neuhaus von 452 Mieterinnen und Mietern nur noch 209 den UPC Anschluss. Aufgrund des grossen Alternativangebots und der erneuten Preiserhöhung durch UPC hat die Verwaltung entschieden den Vertrag per Ende 2018 zu kündigen. Aktuell erhalten ist im Mietzins für den UPC Anschluss ein Betrag von Fr. 25.00 inkludiert.  
Seitens der Verwaltung werden wir die Mieterinnen und Mieter rechtzeitig und schriftlich über die Möglichkeiten und Alternativen informieren. Selbstverständlich ist es möglich als Privatperson bei UPC zu bleiben.

Diskussion:

Hans-Ulrich Wüthrich fragt, ob der Mietzins somit künftig um Fr. 25.00 reduziert wird.

**Antwort SWy?**

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

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. Speziell gedenken wir heute auch den

beiden verstorbenen, langjährigen Verwaltungsmitgliedern Fred Burkhard und Konrad Wysser.

Was alle unsere freiwilligen Helferinnen und Helfer auch 2017 im Bereiche der Gärten, Kompostplätze, Heizungsanlagen, Kleinreparaturen und Reinigung alles geleistet haben, ist enorm. Aber auch allen Mieterinnen und Mietern, die ohne etwas zu verrechnen einfach angepackt haben, gebührt ein grossen Dankeschön.

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

Aber auch an meine Vorstandskolleginnen und –kollegen und an ihre Partnerinnen und Partner richtet der Präsident einen grossen Dank. Dank ihrem Einsatz das gute Funktionieren unserer Genossenschaft weiterhin garantiert werden.

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

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

Die Revisionsstelle hat im März 2018 unsere Buchhaltung geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist im Jahresbericht als Anhang 2 (Seite 13) 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.**

**Dank Revisionsfirma?**

**Dank SWy?**

### **b) Jahresrechnung**

Wie bereits anlässlich der letzten Generalversammlung informiert, wurde die Jahresrechnung 2017 neu als Anhang 1 im Format A4 als separate Beilage zum Jahresbericht beigelegt.

**Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.**

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

Nachdem alles, was wir gemacht, erstellt oder ausgelöst haben (Jahresbericht, Jahresrechnung, Revisionsbericht) durch die Versammlung angenommen wurden, muss das Jahr 2017 offiziell abgeschlossen werden. Hierzug muss die Versammlung der Verwaltung der WBG Neuhaus noch Décharge erteilen.

**Der Verwaltung wird einstimmig mit Applaus Décharge erteilt.**

## **6 Voranschlag 2017**

Auch der Voranschlag 2017 ist neu im grösseren Anhang 1 als Beilage zum Jahresbericht abgedruckt. Der Präsident ist zusammen mit dem Finanzchef gerne bereit, zusätzliche Erläuterungen abzugeben.

**Der Voranschlag 2018 wird in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt.**

## 7 Wahl der Revisionsstelle

Die Revisionsstelle wird gemäss Statuten jährlich gewählt.

Aufgrund der sehr guten Erfahrungen empfiehlt die Verwaltung der WBG Neuhaus der Versammlung die aktuelle Revisionsstelle, die Firma Hagmann Treuhand AG zur Wiederwahl.

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

## 8 Info betreffend Gesamtsanierung Etappe 8

## 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 Flachdachsanieuerung, 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 Genosschaftterinnen, 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