

Protokoll der Generalversammlung 2019
Freitag, 25. April 2019, 19.30 Uhr – 21.00 Uhr
Kulturhof Schloss Köniz, Rosstall – Grosser Saal

Anwesend: 125 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 2019.

Die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter werden über den schweizweit steigenden Wohnungs-Leerstand und den trotzdem auch im Gebiet der Wohnbaugenossenschaft Neuhaus anhaltenden Wohnungsbau. Die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus war bisher glücklicherweise und sicher auch infolge der günstigen Mietzinse nicht in demselben Ausmass betroffen.

Auch das letzte Jahr hat einiges von uns abverlangt. Folgende Punkte haben uns dabei vor allem beschäftigt:

- Die erfolgreiche Gesamt-Sanierung in Niederwangen mit moderaten Mietzinserhöhungen.
- Die Vorbereitung der nun bereits seit anfangs März laufenden Sanierung der Gebäudehülle sowie der Einbau von 4 Dachwohnungen an der Sägestrasse im Liebefeld.
- Mieterprobleme, genauer gesagt Probleme der Mieter untereinander, die schlussendlich teilweise bis zu einer Kündigung führten.

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 folgende Genossenschafter

- Horst Ayer, Etappe 9
- Elisabeth Sarta, Etappe 3

vorgeschlagen und **einstimmig gewählt**.

3 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2018 vom 27. April 2018

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2018 vom Freitag, 27. April 2018 ist im Jahresbericht des Präsidenten (ab Seite 25 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 2018 zeigt, kurz zusammengefasst die im letzten Jahr behandelten Themen.

Folgende Punkte erwähnt der Präsident speziell:

- **Situation in den Einstellhallen:**
Aufgrund von Begehungen in verschiedenen Etappen wurde festgestellt, dass viel Unerlaubtes in den Einstellhallen deponiert wird. Im Zusammenhang mit den Einstellhallenreinigungen werden die Mieterinnen und Mieter vorgängig angeschrieben und auf die geltenden Regelungen hingewiesen.
- **Kündigung eines Mieters:**
Im letzten Jahr führten nach langer Zeit wieder einmal Mieterprobleme zu einer Kündigung. Der Vorstand sucht solche Situationen nicht, schreckt jedoch nicht davor zurück im Einzelfall mietrechtliche Massnahmen einzuleiten.
- **Gesamtsanierung Etappe 8**
Von März bis November wurden alle 58 Wohnungen saniert und die Mieter mussten während 9 Wochen ihre Wohnungen verlassen. Neben dem Ersatz von Küche und Badezimmer wurde versucht, die Wohnungen auch für die langfristige Zukunft attraktiv zu gestalten. So wurden in den meisten Wohnungen die Küchen geöffnet und wo möglich ein separates WC mit Dusche integriert. Wie auch in den vorher erfolgten Sanierungen der Etappen 9 und 7 kann auf einen erfolgreichen Eingriff zurückgeschaut werden. Mit einer minimal ausgelegten Komfortlüftung wurde in den Wohnungen die Behaglichkeit erhöht und der Energieverbrauch gesenkt. Mit all diesem Wissen und dank einer genauen Planung wurde der Kostenvoranschlag auch diesmal klar unterschritten. Somit fielen auch die Mietzinserhöhungen klar tiefer als angekündigt aus.
- **Zusammenarbeit mit der UBS:**
Zweimal im Jahr treffen wir uns bei der UBS mit Evy Dätwyler und ihrem Chef. Dabei geht es darum, kurz nach hinten, aber vor allem auch immer nach vorne zu schauen. Und diese Treffen sind wirklich spannend und befruchtend. Die beiden Banker sagen uns, wie sie die kurz- und mittelfristige Entwicklung im Geldsektor beurteilen und was das für uns bedeuten kann. Und jedes Mal erhalten wir auch Tipps, wie wir allenfalls unser Geld für die Wohnbaugenossenschaft noch besser anlegen können.
Wie im Bericht erwähnt, haben uns die zwei UBS-Leute anlässlich des letzten Treffens informiert, dass bei uns ab sofort die Zinsen nach unten angepasst werden. Damit entstehen der WBG Neuhaus jährliche Minderkosten von rund 35'000 Franken.
Evy Dätwyler, UBS, dankt für das entgegengebrachte Vertrauen und gratuliert zur gut geführten Genossenschaft.
- **Baurecht bzw. weiteres Vorgehen in der Etappe 2 (Gartenstadtstrasse)**
Anfangs 2018 wurden wir von der Burgergemeinde Bern betreffend der Gartenstadtstrasse zu einer Sitzung eingeladen. Dabei waren auch die Grundeigentümer der Nachbarparzellen (IMS Sportvermarktung und die Erbgemein-

schaft als Eigentümerin des anderen Mehrfamilienhauses). Dabei ging es darum, zusammen über alle drei Parzellen ein gemeinsames Ersatzneubauprojekt zu planen. Dies hätte bedeutet, dass das bestehende „Stelzen-Hochhaus“ abgerissen werden müsste. Ziel wäre, dies in den nächsten 5 – 10 Jahren realisieren zu können. Grundsätzlich gingen wir mal mit einer offenen Haltung in diese Besprechung. Auch nach anschliessenden Gesprächen im Vorstand fanden wir die Idee eigentlich immer noch spannend und ein solches Projekt als realistisch und machbar an.

Nach weiteren Abklärungen und vielen Gesprächen innerhalb unserer Genossenschaft sowie mit Baufachleuten hat der Vorstand beschlossen das Projekt „gemeinsamer Ersatzneubau“ nicht mehr weiter zu verfolgen. Dies auch durch die Tatsache, dass das Hochhaus dank der sehr guten Bausubstanz noch bis ca. 2060 betrieben werden kann. Das bedeutet, dass auch in der Etappe 2 bald Fassaden-Sanierungsmassnahmen analog der Etappe 1 (Sägemattstrasse) und aktuell in der Etappe 3 (Sägestrasse) durchgeführt werden und so der Heizenergieverbrauch massiv gesenkt wird. Dieses Projekt werden wir in zwei Etappen ausführen (erster Teil ab 2020 und zweiter Teil ab 2022). Die Mieter werden rechtzeitig zu einer Mieterversammlung eingeladen.

- **Reinigungsarbeiten**

Dieses Thema wurde bereits im letzten Jahr angesprochen. Die Qualität der Reinigung wurde jedoch nicht besser. Die Beschwerden nehmen zu. In diesem Zusammenhang kommen wir nun einen Riesen Schritt weiter. Frau Marja Cvjetkovic, Mieterin an der Sägestrasse, die bereits zur sehr grossen Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter in den Etappen 1 und 3 reinigt, wird ab diesem August zusätzlich die Reinigung in den Etappen 8 und 11 in Niederwangen übernehmen.

Diskussion:

Peter Kummer, Bütschliackerstrasse 40:

Herr Kummer macht auf das Problem mit der Parkierung auf den Besucherparkplätzen aufmerksam. Dieses Problem spitzt sich insbesondere an Wochenenden und Feiertagen zu.

Der Vorstand wird sich dem Problem analog anderer Etappen an einer nächsten Sitzung annehmen.

Der Jahresbericht wird 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.

Was alle unsere freiwilligen Helferinnen und Helfer auch 2018 im Bereich 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 grosses Dankeschön.

Ein grosses Merci für den grossen Einsatz während des ganzen Jahres. Ihr alle trägt dazu bei, dass sich unsere Überbauungen immer in einem schönen Zustand 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 2019 unsere Buchhaltung geprüft. Der entsprechende Revisionsbericht ist im Jahresbericht als Anhang 2 (Seite 24) abgedruckt.

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

Stefan Kohli dankt allen Beteiligten für die saubere und exakte Arbeit.

b) Jahresrechnung

Aufgrund des Formatwechsels wurde die Jahresrechnung 2018 wieder als Anhang im Jahresbericht integriert.

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 2018 offiziell abgeschlossen werden. Hierzu muss die Versammlung der Verwaltung der WBG Neuhaus noch Décharge erteilen.

Der Verwaltung wird einstimmig mit Applaus Décharge erteilt.

6 Voranschlag 2019

Auch der Voranschlag 2019 wurde wieder als Anhang im Jahresbericht integriert. Der Präsident ist zusammen mit dem Finanzchef gerne bereit, zusätzliche Erläuterungen abzugeben.

Der Voranschlag 2019 wird ohne Wortmeldung in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt.

7 Wahlen

a) Vier neue Mitglieder in die Verwaltung

Wieso hören gerade vier Verwaltungsmitglieder auf, fragen sie sich wahrscheinlich? Haben die „Lampe“ in der Verwaltung. Nein, haben wir nicht! Ja, was ist es dann? Es hat zwei Gründe:

Grund 1:

Wir haben im Januar mit allen Etappenverantwortlichen Personalgespräche geführt, wie das in Firmen so üblich ist, dabei wollten wir auch wissen, wie die persönlichen Zukunftspläne aussehen. Dies auch im Zusammenhang mit dem neuen Betriebsmodell, das im Traktandum 9 vorgestellt wird und von den Verwaltern

noch mehr Aufwand als heute schon erfordert. In Folge dieser Diskussionen hat dann eine Person den Rücktritt bereits auf die heutige GV gegeben.

Grund 2:

Bei den drei anderen Kollegen haben berufliche Wechsel zum Rücktritt geführt, d.h. die neuen Jobs sind mit der Tätigkeit in der WBG Neuhaus nicht mehr, oder zumindest nicht mehr mit gutem Gewissen, zu vereinbaren.

Nun zu den vier Rücktritten:

Christine Zumbach, seit 2003, also bereits 16 Jahre als Etappenverantwortliche der Etappe 10 Bütschliacker in der Verwaltung tätig. Christine hat während vielen Jahren die zweitgrösste Etappe unserer Genossenschaft (90 Wohneinheiten) mit viel Geschick und weiblichem Charme geleitet.

Roland Dolder, seit 2006, also auch bereits seit 13 Jahren als Sekretär und Vizepräsident für euch in der Verwaltung tätig. Er übernahm den Job als Sekretär, als Stefan Kohli zum Präsidenten gewählt wurde. In den letzten Jahren war er vor allem für die Warteliste, die Wohnungs-Ausschreibungen und Vermietungen zuständig, und ja, bei all unseren Mieterproblemen war er immer unser Verbindungsmann zu unserem Anwalt.

Jan Berger, seit 2014 als Etappenverantwortlicher der Etappen 5 Hübeli und 7 Talbodenstrasse / Schaufelweg in der Verwaltung tätig. Jan hat in dieser Zeit die 103 Wohneinheiten in Schliern mit grossem Fachwissen geleitet. In diese Zeit fiel u.A. auch die erfolgreich abgeschlossene Sanierung der Etappe 7.

Gigi Greco, seit 2016 als Etappenverantwortlicher der überschaubaren Etappe 8 Niederwangen (58 Wohneinheiten) in der Verwaltung. In Gigis Amtszeit fiel unter Anderem die erfolgreich abgeschlossene Sanierung im letzten Jahr.

Liebe Christine, lieber Roland, lieber Jan und lieber Gigi. Mit euch verlassen uns total 37 Jahre WBG-Erfahrung. Das ist doch eine eindrücklich lange Zeit. In diesen 37 Jahren gab es vor allem viel Sonnenschein, zwischendurch zogen auch mal Wolken auf, Blitz und Donner gab es aber nur ganz selten. Für euren grossen Einsatz zugunsten unserer Wohnbaugenossenschaft danke ich von Herzen und wünsche euch Vieren und auch euren Familien für die Zukunft viel Gesundheit, alles Gute und viel Glück auf den weiteren Wegen.

Nun, wenn vier gehen, sollten wir auch gute Nachfolger haben, in diesem Zusammenhang haben wir ja Mitte Januar an alle Mieter ein Schreiben, ja eigentlich ein Stelleninserat verschickt. Wir wurden regelrecht mit Bewerbungsdossiers überrollt, eine zweistellige Zahl hat das Interesse für eine Tätigkeit bei uns angemeldet. Und überall, wo wichtige Personalentscheide gefällt werden müssen, wird meist ein Findungsgremium eingesetzt. Bei uns bestand dieses Gremium aus Stefan Kohli, Roland Dolder und Sascha Peyer. Wir führten an mehreren Abenden wirklich sehr interessante und ausführliche Gespräche mit vielen Kandidatinnen und Kandidaten. Ausser interessierten Firmen wurden alle Interessenten zu einem Gespräch eingeladen. Aufgrund dieser Gespräche schlugen wir nun folgende Personen zur Wahl vor:

Laurent Guex, Mieter der Etappe 7:

Laurent Guex ist aktuell leider ferienabwesend. Er weilt mit seiner Familie für drei Wochen in Schweden und kommt morgen Freitag zurück. Laurent hat Jahrgang 1988, ist verheiratet und hat ein Kind. Er ist gelernter Elektroinstallateur, und ar-

beitet aktuell als Serviceleiter bei Schindler Aufzüge. Laurent ist bereits als Gartenwart tätig und ist in Zukunft für das Amt eines Etappenverantwortlichen vorgesehen.

Urs Thöni, Mieter der Etappe 10:

Urs Thöni, er ist heute anwesend, hat Jahrgang 1962, ist verheiratet und hat zwei erwachsene Kinder. Als gelernter Metallbauzeichner mit mehreren Weiterbildungen arbeitet er heute als Produktionsplaner bei der Swisscom. Urs ist seit Jahren in der Gartengruppe sehr aktiv. Auch er ist für das Amt eines Etappenverantwortlichen vorgesehen.

Peter Schlatter, er ist kein WBG-Mieter

Peter Schlatter ist fachlich für diese Arbeit bestens ausgewiesen: Pesche hat Jahrgang 1955, ist verheiratet und hat einen erwachsenen Sohn und eine erwachsene Tochter, und auch bereits einen Schwiegersohn, den sie alle kennen: Stephan Wyssbrod. Gelernt hat Peter Schlatter Elektromonteur, ist also handwerklich sehr begabt und arbeitet seit knapp 30 Jahren und noch bis zur Pensionierung Ende September 2019 im Alterszentrum Viktoria als Mitarbeiter und Leiter des technischen Diensts. Auch Pesche ist für das Amt eines Etappenverantwortlichen vorgesehen.

Karin Guex, Mieterin der Etappe 7:

Karin Guex ist wie ihr Ehemann ebenfalls ferienabwesend. Karin hat Jahrgang 1989, ist selbstverständlich ebenfalls verheiratet und hat dasselbe Kind wie Laurent. Gelernt hat sie Konditorin-Confiseurin, ist seit Jahren Mutter und Hausfrau, notabene einer der anstrengendsten und anspruchsvollsten Berufe, und schliesst im nächsten Jahr noch die 3-jährige Weiterbildung zur Detailhandelsspezialistin mit Eidg. FA ab. Karin ist für das Amt der Sekretärin vorgesehen.

Eine Wahl in globo ist nicht bestritten. Laurent Guex, Urs Thöni, Peter Schlatter und Karin Guex werden mit voller Überzeugung zur Wahl in die Verwaltung der Wohnbaugenossenschaft Neuhaus vorgeschlagen.

Ohne Gegenvorschlag und einstimmig werden Laurent Guex, Urs Thöni, Peter Schlatter und Karin Guex für ein Jahr respektive den Rest der Amtsdauer in die Verwaltung der WBG Neuhaus gewählt.

b) 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 Genehmigung der Statuten , Ausgabe 2019

Mit der Einladung zur Generalversammlung haben die Genossenschafterinnen und Genossenschafter die Statuten 2019 sowie das Beiblatt "Statutenänderung 2019 – was ändert sich?" erhalten. Die Statutenänderung umfasst eigentlich vier Sachen:

1. Wir haben ein paar redaktionelle Änderungen vorgenommen und den Begriff „Verwaltung“ durch „Vorstand“ ersetzt. Es handelt sich dabei um eine redaktionelle Anpassung.
2. Der eigentliche Auslöser ist das Obligationenrecht (OR). Im OR wurden einige Artikel aufgehoben und müssen nun in unseren Statuten angepasst werden. Anstelle der OR Artikel 662a – 663b sowie 663h - 670 werden im Artikel 19 der Statuten neu die OR Artikel 957 – 960e aufgeführt.
3. Bei neu einziehenden Mietern musste bisher gemäss Statuten immer eine Ratenzahlung des Anteilscheinkapitals in maximal 5 Jahren, d.h. in 60 Monatsraten akzeptiert werden. Das gab dann Ratenzahlungen von teilweise unter 40 Franken. Einerseits blieb so über lange Zeit, d.h. eben effektiv bis zu 5 Jahren eine Schuld des Mieters gegenüber der WBG bestehen und die WBG diente einigen Neuzuzügern als günstige Bank. Zudem ist in solchen Fällen selbstverständlich auch der Aufwand seitens der Buchhaltung massiv höher. Unserer Statuten dürfen den Muster-Statuten des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO nicht widersprechen. Da diese jedoch eine Ratenzahlungsmöglichkeit vorsehen, dürfen wird diese nicht ganz streichen. Aus diesem Grund besteht mit den neuen Statuten weiterhin eine Abzahlungsmöglichkeit jedoch mit restriktiveren Rahmenbedingungen (maximal 2 Jahre, d.h. 24 Monatsraten und Mindesthöhe pro Rate von 200 Franken).
4. Bei der Wahl und Wählbarkeit der Verwaltung wurde bisher verlangt, dass die Mehrheit der Verwaltungsmitglieder Genossenschafter sind, die auch Mieter der WBG sein müssen. In den zwei letzten Jahren haben wir diese Vorgabe nicht mehr erfüllt. Von den neun gewählten Mitgliedern wohnten noch vier in der WBG, fünf hingegen wohnten ausserhalb unserer Genossenschaft. Haben sie nun in den zwei letzten Jahren das Gefühl gehabt, dass es deswegen schlechter lief? Ich hoffe nicht, denn die WBG Neuhaus wurde mit genau gleichem Herzblut geführt wie immer und stand bei jedem Entscheid im Zentrum! Wir wollen dies nun anpassen und uns von diesen unnötigen Fesseln befreien und damit auch verhindern, dass dadurch die Wahl von wirklichen Fachleuten ausgeschlossen ist. Neu fällt deshalb der Einschub „..., die auch Mieter sind“ weg. Und ganz nebenbei: Mit den vorhin erfolgten Wahlen besteht die Mehrheit des Vorstandes wieder aus Mietern. Aber wir wollen diese Einschränkung auch in Zukunft vom Tisch haben.

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat die Statutenänderung der Wohnbaugenossenschaft Neuhaus geprüft und im Ergebnis mitgeteilt, dass diese den Anforderungen der Verordnung des WBF über Wohnbaugenossenschaften des Bundespersonals (SR 842.18) entsprechen und nicht zu beanstanden sind. Somit er-

füllt die WBG Neuhaus auch die Gemeinnützigkeitsanforderungen im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung (WFV).

Die Statuten 2019 werden einstimmig genehmigt.

Damit gelten ab sofort die neuen Statuten, Ausgabe 2019. Selbstverständlich werden sie nicht noch einmal verschickt, ihr seid ja alle im Besitz der neuen Ausgabe. Auf unserer Homepage wird ab heute Abend auch die neue Ausgabe 2019 aufgeschaltet sein.

9 Neues Betriebsmodell: Information

Mit Schreiben vom 11. Januar 2019 haben wir Sie informiert, dass wir eine weitere Professionalisierung unserer Genossenschaft beabsichtigen. Da geht es uns vor allem um zwei Punkte, die wir bis zur GV 2020 umgesetzt haben wollen:

1. Uns ist es sehr wichtig, dass sie ihr Anliegen jederzeit und unkompliziert an die WBG Neuhaus richten können und innerhalb von zwei Arbeitstagen eine Antwort erhalten oder zumindest über das weitere Vorgehen informiert werden.
2. Auch beim zweiten Punkt stehen die Mieterinnen und Mieter im Zentrum. Wir reduzieren auf der einen Seite zwar die Anzahl der Etappenverantwortlichen haben dafür aber solche, die mehr Zeit für die Wohnbaugenossenschaft aufwenden können. Darum haben wir ja bei der Ausschreibung im Januar erwähnt, dass wir von einer Tätigkeit von ca. 20% ausgehen.

Was ändert sich für sie?

Ab sofort gibt es eine zentrale Rufnummer für die Mieter aller Etappen, die für alle Anfragen im Zusammenhang mit Ihrer Mietwohnung angerufen werden kann. Da dies ein Tonband ist, können sie hier während 24 Stunden anrufen. Was passiert dann im Hintergrund? Sobald sie aufhängen, löst dies eine Mail aus, die bei Karin Guex, Sascha Peyer und Stefan Kohli im WBG-Eingangsbüro erscheint. Während den normalen Büro-Arbeitszeiten, d.h. werktags zwischen 8 und 17 Uhr, bearbeiten wir diese Anfragen und geben sie an das zuständige Vorstandsmitglied weiter (das kann ein Etappenverantwortlicher, der Sekretär oder aber die Buchhaltung sein). Aufgrund dieser Meldung werden Aufträge ausgelöst und sie werden über das weitere Vorgehen informiert.

Zur Veranschaulichung des Ablaufs wird der Vorgang live vorgeführt.

Das ist ja gut und recht, was ist aber in Notfällen zu tun? Hierzu muss zuerst mal definiert werden was ein Notfall ist.

Als Notfall gilt alles, was nach 17 Uhr oder an einem Wochenende passiert, und eine Lösung nicht bis zum nächsten Werktag warten kann und dadurch weitere Schäden für die Wohnung bzw. die Liegenschaft oder für die Gesundheit der Mieter drohen.

Es gibt zwei Arten von Notfällen:

- Probleme mit der Heizung: Kontaktaufnahme mit dem für die Heizung zuständigen Heizwart der WBG Neuhaus. In jedem Hauseingang wird ein Infoblatt angebracht, auf dem der entsprechende Name mit Telefonnummer aufgeführt ist.
- Bei allen übrigen Problemen können sie sich an den offiziellen Pikettdienst der Stadt Bern wenden: 031 311 84 84

Morgen Freitag werden alle 452 Mieterinnen und Mieter Post von uns erhalten. Darin ist das notwendige Vorgehen nochmals schriftlich festgehalten.

Fragen und Diskussion zum neuen Betriebsmodell:

- Bei einer defekten Waschmaschine handelt es sich nicht um einen Notfall.
- Im Falle eines defekten Schliesssystems kann von einem Notfall ausgegangen werden, wenn die Sicherheit eingeschränkt wird.
- Die Etappenverantwortlichen werden auch in Zukunft die notwendigen Arbeiten koordinieren, überwachen und weitere Massnahmen organisieren müssen.
- Es besteht genügend Speicherplatz um die eingehenden Meldungen aufnehmen zu können.
- Selbstverständlich soll im Falle von Feuer direkt eine Meldung an die Feuerwehr (Notfall Nummer 118) erfolgen.

10 Dach- und Fassadensanierung Etappe 3 / Einbau von 4 Dachwohnungen: Information

Seit ein paar Tagen läuft an der Sägestrasse 24 und 26 (Etappe 3) die Sanierung der Gebäudehülle. Zudem haben wir uns entschieden, die riesig grossen Estriche (total etwas mehr als 230 m²) aufzuheben und dafür je Hauseingang zwei 2½-Zimmer-Dachwohnungen zu erstellen.

Die Gebäudehülle (Dach und Fassade) dieser Liegenschaft stammt grösstenteils noch aus dem Entstehungsjahr von 1959, die südseitige Dachhälfte wurde in den letzten Jahren mit neuen Dachziegeln erneuert. Nutzungsänderungen, das veränderte Mieterverhalten, aber auch einfach die älter gewordene Bausubstanz sind die Gründe dieser Dach- und Fassadensanierung. Die entsprechende Untersuchung hat ergeben, dass die Gebäudehülle in der schlechtesten Klasse „G“ eingestuft werden muss. Nach der Sanierung wird die Sägestrasse (Etappe3) fünf Klassen besser (Energiekategorie „B“) eingestuft sein. Dadurch sinkt der Energieverbrauch und das Wohnklima wird sich deutlich verbessern.

Was wird alles gemacht?

- Neues Dach mit integrierter Photovoltaik-Anlage
- Dämmung der Fassade
- Dämmung der Kellerdecke
- Neue Fenster im Treppenhaus (Kunststoff)
- Malerarbeiten an Fassade, Sockel, Dachuntersicht und Balkonen
- Ersatz der Storen und Sonnenstoren
- Neue Kellertüren
- Abändern der Balkongeländer

Für die Arbeiten, die praktisch das ganze Jahr dauern werden, entstehen Kosten von total 2,1 Millionen Franken, wovon für die Gebäudehüllensanierung 1,1 Millionen Franken und für den Einbau der vier Dachwohnungen 1 Million Franken budgetiert sind.

Durch die Reduktion der Heizkosten kann der Bruttomietzins auf dem heutigen Stand belassen werden. Es wird einzig eine Verschiebung eines Teils der Nebenkosten zum Nettomietzins erfolgen.

Die vier neuen Dachwohnungen, die zwischen 51 und 63 m² gross sind, werden zwischen 1'085 und 1'285 Franken pro Monat kosten und sind ab Spätherbst bezugsbereit.

11 Verschiedenes

Im Namen der Verwaltung macht Stefan Kohli auf folgendes aufmerksam:

- **Benützung der Secomate:**

Dieser Punkt wurde bereits an der letzten Generalversammlung aufgegriffen. Leider muss dieses Thema erneut erwähnt werden.

Der Vorstand stellt fest, dass in den Überbauungen, in denen der Stromverbrauch der Secomate mittels Badge direkt auf den Strom der eigenen Wohnung läuft, die Secomate viel weniger verwendet werden als in den Überbauungen mit Abrechnung auf den Allgemeinstrom.

Wird der Secomat nicht verwendet, hat dies zur Folge, dass der Trockenraum länger besetzt ist und anderen Mitbewohnern eine vorzeitige Waschmöglichkeit verunmöglicht wird. Der Vorstand erachtet dieses Verhalten als sehr egoistisch. Wird der Secomat nicht benützt, ist im Trockenraum die Luftfeuchtigkeit viel zu hoch, was zur Bildung von Kondenswasser führt. Die Folgen liegen auf der Hand: Feuchtigkeitsschäden, Pilzbefall, Schimmel, muffige Gerüche und eventuell sogar langfristig ein Zersetzen der Bausubstanz der Wände.

Wenn diese Änderung des Nutzungsverhaltens auf die Kostenfrage zurück zu führen ist, ist dies absolut unverständlich ja sogar lächerlich. Pro Kilogramm trockene Wäsche kostet der Strom des Secomaten 2,8 Rappen, also für eine gesamte Wochenwäsche weniger als 20 Rappen.

Die erwähnten Probleme haben dazu geführt, dass der Vorstand berechnen liess, wie viel ein Rückbau dieser Badge-Systeme kosten würde. Aufgrund der erhaltenen Offerte, hat der Vorstand nach kurzer Beratung einstimmig beschlossen, die sehr sinnvollen Installationen zu belassen und lieber die fehlbaren Mieter anzugehen. In der geltenden Hausordnung steht: "Geben Sie die Waschküche und den Trocknungsraum so bald als möglich wieder frei".

Also bitte, verwenden sie den Secomaten und machen sie die Waschküche möglichst rasch frei für den nächsten Mieter. Ganz ehrlich, wir finden solches Verhalten von Mietern lächerlich.

- **Miteinander reden:**

Im Jahresbericht ist bereits erwähnt, dass Mieterprobleme stark zunehmen.

Folgende drei Beispiele zeigen wie Kontrollwahn, Dünnhäutigkeit und fehlende Toleranz dazu führen, dass der Vorstand Massnahmen treffen muss:

- rauchen auf dem Balkon
- grillieren auf dem Balkon

- nächtliche Lärmbelästigungen aus dem Schlafzimmer

Da solche Streitfälle rechtlich nicht einfach zu lösen sind, empfiehlt der Mieterverband solche Probleme im Gespräch zu lösen. Der Vorstand teilt diese Auffassung uneingeschränkt.

- **Mietzinserhöhung in der Etappe 3:**

Wie den direkt betroffenen Mietern bereits anlässlich der Mieterversammlung zur Gebäudehüllensanierung an der Sägestrasse (Etappe 3) mitgeteilt, werden die Mieten im Jahr 2020 (bei Neuvermietungen ab sofort) um rund Fr. 150.00 erhöht.

Doch wieso kommt es zur Erhöhung?

Der Baurechtszins, welchen wir jährlich an die Grundeigentümerin (Burggemeinde Bern) entrichten, betrug im Jahr 2000 Fr. 16'304.00. 2018 bezahlte die WBG Neuhaus bereits Fr. 48'300.00. Die Differenz von Fr. 31'996.00 wurde nie an die Mieter weiterverrechnet. Aus diesem Grund aber auch, da der Unterhalt bei diesen älteren Wohnungen ansteigt können in der Etappe 3 seit Jahren keine Rückstellungen gemacht werden. Dies hat zur Folge, dass bei einer anstehenden Gesamtanierung die Mieten am Markt nicht mehr erreicht und sogar der Abriss der Gebäude ein Thema werden könnte. Es gilt festzuhalten, dass auch mit der geplanten Erhöhung die Mietzinse immer noch klar unter den ortsüblichen Mieten liegen.

- **Wochentag der Generalversammlung3:**

Dieses Jahr wird die Generalversammlung zum ersten Mal an einem Donnerstag durchgeführt. Auch im nächsten Jahr wird sie an einem Donnerstag stattfinden müssen.

Für die Zukunft möchte der Vorstand wissen, welcher Wochentag (Donnerstag oder Freitag) bevorzugt wird.

Aufgrund der durchgeführten Konsultativabstimmung kann festgehalten werden, dass der Donnerstag mehrheitlich bevorzugt wird.

Auf Nachfrage des Präsidenten liegen folgende Wortmeldungen vor:

- Herr Gäggeler, Etappe 8: Für die gelungene Sanierung wird herzlich gedankt. In Bezug auf die in der Zwischenzeit eher dürrtige Rasenfläche besteht jedoch noch Handlungsbedarf. Der zuständige Etappenverantwortliche wird dieses Thema angehen und dem Vorstand Vorschläge unterbreiten.
- Herr Hostettler, Etappe 10: Dankt Christine Zumbach für die geleistete Arbeit herzlich und überreicht ihr einen Blumenstrauss. Er ist stolz Teil der WBG Neuhaus sein zu dürfen.
- Frau Mollet, Etappe 1: Dankt für die geleistete Arbeit zu Gunsten der WBG Neuhaus und das das offerierte Apéro vor der Generalversammlung.
- Mieterin Etappe 7: Der vorhandene Stewi ist sehr schwer. Ein Ersatz durch einen neuen, leichteren Stewi wäre deshalb eine grosse Erleichterung. Zudem besteht aktuell gar keine Vorrichtung (Loch) um den Stewi aufzustellen.

Der zuständige Etappenverantwortliche wird dieses Thema angehen und dem Vorstand Vorschläge unterbreiten.

Die **nächste Generalversammlung findet am Donnerstag, 23. April 2020, 19.30 Uhr** erneut im Schloss Köniz (Rosstall) in Köniz statt. Wie heute findet vorgängig ab 18.30 Uhr ein Apéro mit der Möglichkeit zu Gesprächen mit den Vorstandsmitgliedern statt.

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

Um 21.00 Uhr schliesst er die Generalversammlung 2019.

Wohnbaugenossenschaft Neuhaus

Der Präsident Der Sekretär

Stefan Kohli Roland Dolder