

**Protokoll der Generalversammlung 2011**  
**Freitag, 29. April 2011, 20.00 Uhr – 21.20 Uhr**  
**Aula Primarschule Schliern / Blindenmoos**

**Anwesend:** 120 stimmberechtigte Genossenschafterinnen und Genossenschafter  
32 nicht-stimmberechtigte Begleitpersonen und Gäste

**1 Begrüssung durch den Präsidenten**

Pünktlich um 20.00 Uhr begrüsst der Präsident Stefan Kohli die zur heutigen Generalversammlung erschienenen Genossenschafterinnen und Genossenschafter sowie deren Begleitpersonen. Er schätzt es immer wieder, dass doch eine beträchtliche Zahl Genossenschafterinnen und Genossenschafter jedes Jahr bei der GV erscheint und damit ihr Interesse an unserer Arbeit dokumentieren. Der grösere Teil der Genossenschafterinnen und Genossenschafter ist jedoch nicht anwesend. Diese akzeptieren halt jeweils stillschweigend, was hier an der GV beschlossen wird.

Was ist es eigentlich, was das Leben immer noch lebenswert macht, was ist es eigentlich noch, was uns immer und immer wieder nach vorne treibt? Das Weltgeschehen kann es ja kaum sein! Was uns da geboten wird, das würde uns ja nur noch depressiv machen (Tsunami in Japan, Atomkatastrophe in Fukushima, ein absolut irrer, grössenwahnsinniger Terrorist).

Zum Glück haben wir noch Grosskinder, die uns zum Lachen bringen können oder allenfalls auch und dies ganz aktuell „Klatschspalten aus England“. Wenn ein beliebter Prinz heiratet und die halbe Welt den ganzen Tag vor dem Fernseher verbringt!

Besonders erwähnt Stefan Kohli, allerdings nicht mehr namentlich, die über dreissig Genossenschafterinnen und Genossenschafter, die sich bei ihm persönlich oder bei einem andern Vorstandsmitglied entschuldigt haben. Dies meist noch mit netten, aufmunternden Worten ergänzt.

**2 Wahl der Stimmzähler**

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

- Erika Finger, Wangentalstrasse 47
- Heinrich Zingg, Erlenmattstrasse 7

vorgeschlagen und **einstimmig gewählt**.

**3 Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2010 vom 30. April 2010**

Das Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2010 vom Freitag, 30. April 2010 ist im Jahresbericht des Präsidenten abgedruckt. Es werden keine Ergänzungen bzw. Anpassungen gewünscht.

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

#### **4 Jahresbericht des Präsidenten**

Vielleicht hat jemand bemerkt, dass der Jahresbericht des Präsidenten nicht mehr „Jahresbericht des Präsidenten“ heisst. Stefan Kohli hat sich überlegt, wieso dies „nur“ sein Bericht sein soll. Da er jedoch keine plausible Antwort darauf fand, hat er „des Präsidenten“ gestrichen. Neu wird dieses Büchlein nur noch Jahresbericht genannt.

Nichts desto trotz hat Stefan Kohli wieder versucht, alle wichtigen und spannenden Geschäfte des verflossenen Jahres aufzuzeigen. Zudem sind wie gewohnt im Anhang die gesamten Rechnungsabschlüsse und Budgetzahlen abgedruckt.

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

Im Andenken an die seit der letzten GV verstorbenen Mieterinnen und Mieter wie an zwei Unternehmer, die über Jahrzehnte für unsere Genossenschaft sehr gute Arbeit geleistet haben, sowie in Gedanken an ihre Angehörigen erhebt sich die Versammlung zu einer kurzen Besinnung.

Stefan Kohli dankt auch in diesem Jahr wiederum allen Unterhaltsfunktionären, d.h. den freiwilligen Helfern im Bereiche der Gärten, Kompostplätze, Heizungsanlagen, Kleinreparaturen sowie der Reinigung für ihren unermüdlichen Einsatz während des Jahres. Sie alle tragen damit wesentlich dazu bei, dass sich unsere Überbauungen nach wie vor bestens präsentieren und weiterhin begehrenswert sind.

Auch den Vorstandskolleginnen und –kollegen sowie ihren Partnerinnen und Partnern gebührt wiederum ein spezieller Dank. Ihr Beitrag ist wesentlich für das gute Funktionieren unserer Wohnbaugenossenschaft.

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

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

Die Revisionsstelle hat einerseits in einer Zwischenrevision im Spätherbst 2010 und dann vor allem im März 2011 anlässlich der Schlussrevision mit akribischer Genauigkeit unsere Buchhaltung durchleuchtet. Der entsprechende Bericht ist im Jahresbericht 2010 auf Seite 29 abgedruckt.

Die Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revisi-

on. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen.

Bei der Revision ist die Revisionsstelle nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen geschlossen werden müsste, dass die Jahresrechnung sowie die Geschäftsführung nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Walter Riedweg erläutert, nochmals kurz die von der Revisionsstelle vorgenommenen Prüfungshandlungen.

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

Stefan Kohli dankt den beiden Mitgliedern der Revisionsstelle recht herzlich für die geleistete saubere, seriöse und exakte Arbeit. Zudem dankt er dem langjährigen Finanzchef, Jean-Claude Cléménçon und der Buchhalterin, Danielle Wenzler, für die jederzeit umsichtige Buchführung.

#### **b) Jahresrechnung**

Der Präsident Stefan Kohli erklärt, dass die entsprechenden Tabellen im Jahresbericht auf den Seiten 20 - 26 abgedruckt sind. Der Finanzchef Jean-Claude Cléménçon steht für Fragen zu den einzelnen Punkten zur Verfügung.

**Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.**

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

Um das Jahr 2010 offiziell abschliessen zu können, ist die Entlastung der Verwaltung (Décharge) durch die Generalversammlung notwendig.

**Der Verwaltung wird einstimmig Décharge erteilt.**

### **6 Voranschlag 2010**

Der Voranschlag 2011 ist im Jahresbericht auf Seite 27 abgedruckt. Der Präsident Stefan Kohli erwähnt, dass der Finanzchef Jean-Claude Cléménçon gerne bereit ist, zusätzliche Erläuterungen abzugeben.

Das Wort wird nicht ergriffen.

**Der Voranschlag 2011 wird in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt.**

### **7 Beschlussfassung über eine Teilreform der Verwaltung der WBG Neuhaus**

Vor einem Jahr hat Stefan Kohli an der GV erwähnt, dass die Grösse und die Komplexität unserer Genossenschaft die Grenzen der Kapazitäten der Verwaltung zum Teil beinahe sprengt. Ebenso wurde erwähnt, dass Jean-Claude Clémenton langsam kürzer treten möchte. Diese „langsam“ wird nun aber immer schneller, was nichts anderes bedeutet, als dass unser Finanzchef eigentlich in einem Jahr zurücktreten möchte. Im Anschluss ist er allenfalls noch bereit, in einem Stundenlohn-Verhältnis gewisse Arbeiten zu erledigen.

Aus diesem Grund hat eine kleine Arbeitsgruppe (Präsident, Vizepräsident, Sekretär und 1 Etappenverantwortlicher) in den letzten 12 Monaten diverse Punkte vertieft angeschaut: Das war einerseits die Auslagerung der Buchhaltung und andererseits ein mögliches neues Hauswartsmodell.

Schon bald konnte jedoch festgestellt werden, dass man nicht zu viel aufs Mal umsetzen kann. Im Sinne der Nachhaltigkeit einer absolut notwendigen Verwaltungsreform haben wir dabei die beiden Punkte klar getrennt und entsprechend priorisiert. Dabei wurde entschieden, das Thema Buchhaltung prioritär anzugehen. Präsident und Vizepräsident haben sich diesem Thema in der Folge angenommen. In mehreren Gesprächen wurde ein Vergehensmodell entwickelt, um unsere Buchhaltung optimal in ein Treuhandbüro „exportieren“ zu können. Dabei wurden, vor allem der Kosten wegen, auch die Unterlagen von 2006 hervorgehoben und mit 2 aktuellen Offerten ergänzt. Beide aktuellen Offerten, selbstverständlich wurde nur der Teil Buchhaltung verglichen, sind in der Gesamtsumme günstiger als die älteren Offerten. Die beiden aktuellen Offerten hingegen sind in den jährlich wiederkehrenden Pauschal-Kosten genau gleich hoch, bei den einmaligen Kosten und den jährlich dazukommenden Spezialaufwendungen sehr unterschiedlich. Für die komplette Buchführung wird ein Pauschalsatz von 1,2 % des Mietertrages berechnet. Dies macht bei 5,5 Millionen gut 70 Tausend Franken aus.

Selbstverständlich ist dies jedoch kein Nullsummenspiel. Stellt man die Mehrkosten den Minderausgaben gegenüber, ergibt dies einen jährlichen Zusatzaufwand von ca. 40 Tausend Franken. Im Gegenzug hat die Genossenschaft die Sicherheit, dass unsere Finanzen als Gesamtpaket von Profis erledigt werden. Dies soll nicht heissen, dass heute Amateure am Werk sind. So haben wir jedoch die Sicherheit, dass uns die immer steigenden Anforderungen im Finanzbereich nicht mehr kümmern müssen.

Wie geht es weiter?

Falls die GV der Verwaltung heute Abend grünes Licht gibt, wird die Verwaltung mit dem vorgesehenen Treuhandbüro den notwendigen Vertrag unterzeichnen und sofort mit den Vorbereitungsarbeiten (Einarbeitung in die administrativen Abläufe der Genossenschaft, Erarbeitung eines Konzeptes zur Datenübernahme, Erarbeitung eines Zeitplanes, Eröffnen der Buchhaltungen pro Etappe, etc.) beginnen.

Anlässlich der eröffneten Diskussionsrunde wird das Wort nicht ergriffen.

**Mit 115:1 Stimmen (bei 4 Enthaltungen) wird beschlossen, die gesamte Buchhaltung ab dem Rechnungsjahr 2012 an eine Treuhandfirma auszulagern.**

Stefan Kohli dankt für das Vertrauen. Besonders dankt er unserer Buchhalterin Danielle Wenzler, die natürlich mit diesem Schritt in einem Jahr per GV 2012 ihre

Anstellung bei uns verlieren wird. Trotz dem Wissen dieser Veränderung, macht sie weiterhin ihre Arbeit und steht uns mit grossem Einsatz zur Seite.

In Bezug auf das Thema „Neues Hauswartmodell“ wurden bereits verschiedene Formen und Möglichkeiten diskutiert. Um einen nicht durchdachten Schnellschuss verhindern zu können, wird dieses Thema weiter behandelt und erst bei Vorliegen eines sauberen Vergehensmodells finalisiert und an einer späteren GV zur Abstimmung vorgelegt.

## 8 Wahlen

Vor einem Jahr haben wir uns aus bekannten Gründen nur für 1 Jahr wählen lassen. Heute müssen die Wahlen erneut unterschiedlich erfolgen.

Mit der Auslagerung der Buchhaltung ist die Stelle der Buchhalterin ab der GV 2012 nicht mehr vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Buchhalterin nur für 1 Jahr gewählt. Alle übrigen Verwaltungsmitglieder hingegen für 3 Jahre. Falls vor diesen 3 Jahren ein neues Hauswartmodell vorgelegt und genehmigt wird, sind die Verwalter bereit, selber zurückzutreten, falls ihre Stelle nicht mehr vorgesehen ist. Dies hat eine offene Aussprache anlässlich einer Verwaltungssitzung gezeigt. Es zeigt ebenfalls, dass alle Mitglieder der Verwaltung bereit sind, allenfalls zu Gunsten einer noch besseren Lösung ins „zweite Glied“ zu treten.

### - **a) in die Verwaltung**

#### - *Präsident (bisher)*

Stefan Kohli stellt sich, gemäss obigen Ausführungen für 3 Jahre zur Wahl zur Verfügung. Jean-Claude Clémenton stellt Stefan Kohli kurz vor. Beruflich arbeitet Stefan Kohli als Leiter der Geschäftseinheit Service Center in der Direktion Finanzen & Recht der SBB Infrastruktur in Bern. Als Präsident hat er die Verwaltung im vergangenen Jahr sehr kompetent geführt. Aus diesem Grund ist Stefan Kohli für dieses Amt bestens geeignet. Jean-Claude Clémenton dankt Stefan Kohli für die bisher geleistete Arbeit und seinen grossen Einsatz für die Wohnbaugenossenschaft Neuhaus.

**Ohne Gegenvorschlag wird Stefan Kohli mit 119:1 Stimmen für 3 Jahre wiedergewählt.**

#### - *Acht Verwaltungsmitglieder (bisher)*

Wie oben ausgeführt, wird Danielle Wenzler für 1 Jahr zur Wahl vorgeschlagen. Danielle Wenzler (Buchhalterin) stellt sich für 1 Jahr zur Wahl zur Verfügung.

**Ohne Gegenvorschlag wird die bisherige Buchhalterin einstimmig für 1 Jahr wiedergewählt.**

Alle 7 weiteren Verwaltungsmitglieder stellen sich wie oben ausgeführt für eine Wahlperiode von 3 Jahren zur Wiederwahl. Es handelt sich um Jean-Claude Clémenton (Finanzchef und Vizepräsident), Roland Dolder (Sekretär), Hans-

Rudolf Dolder, Anna-Maria Rotoli, Hans Beyeler, Erwin Schädeli und Christine Zumbach (alles Zuständige für Unterhalt und Reparaturen in den Etappen).

**Ohne Gegenvorschlag werden die 7 bisherigen Verwaltungsmitglieder in globo für 3 Jahre wiedergewählt.**

- **in die Revisionsstelle**

- **2 Mitglieder (bisher)**

Die beiden aktuellen Mitglieder der Revisionsstelle, Walter Riedweg (Leiter) und Emil Helbling stellen sich für eine weitere einjährige Amtsdauer zur Verfügung. Beide Herren erfüllen die verschärften Vorschriften bezüglich Zulassung und Eintragung als Rechnungsrevisoren.

**Walter Riedweg (Leiter) und Emil Helbling werden ohne Gegenvorschlag einstimmig als Revisionsstelle für ein weiteres Jahr gewählt.**

## 9 Verschiedenes

Der Präsident teilt mit, dass die **nächste Generalversammlung am Freitag, 27. April 2012** in der Aula der Primarschule Schliern / Blindenmoos stattfinden wird.

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

• **Neubauprojekt Niederwangen:**

Nach 6 Monaten Grabungen konnte am 1. Oktober 2010 endlich mit den Bauarbeiten, d.h. mit dem definitiven Aushub begonnen werden. Stefan Kohli verzichtet auf eine detaillierte Information des Baufortschrittes, sonder versucht dies anhand von einigen Bildern zu illustrieren.

Aktueller Stand per heute Abend:

- Haus B: Rohbau fertig
- Haus A: Erdgeschoss wird gemauert
- Der Terminplan wird eingehalten

Leider muss auch über ein negatives Ereignis berichtet werden, welches sich vor 2 Wochen, am 15. April 2011 ereignete. Beim Ausführen der Ausschaltungsarbeiten der Decke über dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss stürzte ein Arbeiter durch die Treppenaussparung im Obergeschoss in die Tiefe. Er erlitt dabei durch den Sturz schwere Kopfverletzungen und liegt immer noch im künstlichen Koma. Mit genaueren Abklärungen und Untersuchungen haben die Polizei und die Staatsanwaltschaft begonnen.

• **Homepage WBG Neuhaus:**

Stefan Kohli teilt mit, dass die neu erstellte Homepage [www.wbg-neuhaus.ch](http://www.wbg-neuhaus.ch) demnächst aufgeschaltet wird.

- **Bern Mobil Versuchsbetrieb Busverbindung Büschiacker:**  
Der Präsident orientiert über den 2 Jahre dauernden Versuchsbetrieb einer Bussverbindung ins Büschiackerquartier, welcher per Fahrplanwechsel aufgenommen wird.  
Damit der Bus wenden kann, wird von der WBG Neuhaus Land beansprucht. Dies hat zur Folge, dass der Containerabstellplatz um ca. 3 Meter verschoben und ein Parkplatz aufgehoben werden muss. Der entsprechende Ertragsausfall wird entschädigt.
- **Beleuchtung Büschiacker:**  
Es wurde festgestellt, dass die Umgebungsbeleuchtung im Büschiacker ungenügend ist. Gemäss vorliegenden Offerten muss für die Verbesserung mit Kosten von rund 40'000.00 – 50'000.00 Franken gerechnet werden.

Auf Nachfrage des Präsidenten liegen folgende Wortmeldungen vor:

- Herr Stoquet, Etappe 1: Er wünscht, dass die Zähler an den Radiatoren zur individuellen Heizkostenabrechnung wieder in Betrieb genommen werden.  
Stefan Kohli hält fest, dass von Gesetzes wegen aktuell nur noch die Etappe 10 Büschiacker dazu verpflichtet ist. Aufgrund der gemachten, schlechten Erfahrungen möchte die Verwaltung eher auch in der Etappe 10 darauf verzichten. Zumal die jährlichen Kosten sehr hoch sind. Gemäss Jean-Claude Cléménçon wurden die Installationen in den übrigen Etappen auf Zwang gemacht und dabei hohe Kosten verursacht.
- Herr von Deschwanden, Etappe 7: Er möchte wissen, wann mit der Sanierung der Etappe 7 begonnen wird.  
Gemäss Stefan Kohli kann dazu im heutigen Zeitpunkt keine Antwort gegeben werden. Klar ist, dass als nächstes die Etappen 9 + 7 saniert werden müssen. Eine Ankündigung der Sanierung erfolgt 1 Jahr zum Voraus.
- Herr Schweizer, Etappe 7: Die Sanierung in der Etappe 5 Hübelistrasse hat offenbar nachträglich erhebliche Mängel hervorgerufen.  
Der Präsident hält fest, dass in der Tat diverse Probleme vorhanden sind. Teilweise muss nun sogar mit Anwälten dagegen vorgegangen werden. Bei künftigen Sanierungen sollen zudem die Mieter vermehrt miteinbezogen (z.B. Mietervertretung in Baukommission) werden.
- Herr Johner, Etappe 10: Er stellt fest, dass gemäss Mieterverband Mietzinsenkungen erwartet werden können. Ist dies auch in der WBG Neuhaus ein Thema?  
Stefan Kohli hält fest, dass die WBG gemeinnützig und somit nicht gewinnorientiert ist. Gemäss Jean-Claude Cléménçon befinden sich unsere Mieten nach wie vor unter den ortsüblichen Mieten.
- Herr Schindler, Etappe 9: Orientiert über ein konkretes Problem mit einem neuen Mieter in seinem Eingang, welches nahezu eskaliert ist. Er hält fest, dass die Verwaltung im vorliegenden Fall mit der Neuvermietung wohl ein unglückliches „Händchen“ hatte.

Stefan Kohli bittet Herrn Schindler das vorgefallene, sowie die vorhandenen Probleme der Verwaltung schriftlich mitzuteilen. Anschliessend werden seitens der WBG entsprechende Schritte eingeleitet.

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

Um 21.20 Uhr schliesst er die Generalversammlung 2010.

Wohnbaugenossenschaft Neuhaus  
Der Präsident            Der Sekretär

Stefan Kohli            Roland Dolder