



Wohngenossenschaft Lerchenbühl 3400 Burgdorf

Protokoll

108. Generalversammlung vom 7. Mai 2021, 18.30 Uhr Gemeinschaftsraum WGL, Blattnerweg 24, 3400 Burgdorf

Diese GV wird als sogenannte Rest-Versammlung nach schriftlich durchgeführten Abstimmungen und Wahlen gestützt auf Art.27 der Covid-19-Verordnung 3 des Bundes im Kreis des Vorstandes abgehalten.

Vorsitz Rosa Schenk, Präsidentin

Vorstand Karin Spahr, Caroline Walther, Sabine Braig, Tobias Buser, Stefan Rentsch

Protokoll Caroline Walther

Traktanden

- 1) Genehmigung Protokoll der 107. GV vom 6. Nov.2020
- 2) Jahresbericht und Jahresrechnung 2020
 - a) Genehmigung Jahresbericht 2020
 - b) Entgegennahme Bericht der Revisionsstelle
 - c) Genehmigung Jahresrechnung 2020
 - d) Verwendung des Jahresergebnisses
 - e) Entlastung der Verwaltung
- 3) Voranschlag 2021
 - a) Verzinsung der Anteilscheine
 - b) Bau- und Investitionsplanung 2021-2025
 - c) Genehmigung Voranschlag 2021
- 4) Wahlen
 - a) Wiederwahlen für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren:
 - Präsidentin Rosa Schenk
 - Verwaltung Caroline Walther, Karin Spahr, Tobias Buser
 Stefan Rentsch, Sabine Braig
 - b) Wiederwahl für ein weiteres Jahr:
 - Revisionsstelle Kämpf & Stauffer Treuhand AG, Interlaken

5) Verschiedenes

Generalversammlung 2022: Freitag, 13. Mai 2022

Einleitung

Die Präsidentin Rosa Schenk begrüsst die Anwesenden zur sogenannten Restversammlung.

Es wird festgehalten, dass die für den 7. Mai 2021 geplante schriftliche Generalversammlung rechtzeitig und Statuten gemäss einberufen wurde. Alle stimmberechtigten Genossenschaftsmitglieder erhielten das sogenannte GV-Büchlein, d.h. die vollständigen schriftlichen Generalversammlungsunterlagen, inklusiv das Protokoll der letztjährigen 107. Generalversammlung und das Abstimmungscover mit den Abstimmungs- und Wahlzetteln sowie den Stimmrechtsausweisen Mitte April 2021 zugestellt.

Es sind 95 Stimm- und Wahlrechtsausweise an Genossenschaftsmitglieder verschickt worden.

Bis zur gesetzten Frist (7. Mai 2021, 12:00 Uhr) sind bei Karin Spahr, Blattnerweg 24, 3400 Burgdorf 53 Abstimmungscoverts eingegangen.

0 Stimmrechtsausweise waren ungültig. Gültig somit: 53.

1. Genehmigung Protokoll 107. GV vom 6. November 2020

Das Protokoll der ordentlichen 107. GV, durch den Vorstand genehmigt am 11. November 2020, befindet sich auf den Seiten 4-8 des GV-Büchleins.

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten genehmigen das Protokoll mit 51 Ja zu 0 Nein bei 2 Enthaltungen.

2. Jahresbericht und Jahresrechnung 2020

a) Genehmigung Jahresbericht 2020

Der Jahresbericht vom 21.02.2021 befindet sich auf den Seiten 9-13 des GV-Büchleins.

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten genehmigen den Jahresbericht mit 53 Ja zu 0 Nein bei 0 Enthaltungen.

b) Entgegennahme Bericht Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Kämpf und Stauffer, Treuhand AG, hat am 18. März 2021 die Jahresrechnung 2020 geprüft. In ihrem Bericht (S. 15 des GV-Büchleins) hält die Revisionsstelle fest, dass sie nicht auf Sachverhalte gestossen sei, aus denen sie schliessen müsste, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten nehmen vom Bericht der Revisionsstelle mit 53 Ja zu 0 Nein bei 0 Enthaltungen Kenntnis.

c) Genehmigung Jahresrechnung 2020

Die Jahresrechnung umfasst die Seiten 14-22 des GV-Büchleins.

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten genehmigen die Jahresrechnung 2020 mit 49 Ja zu 0 Nein bei 4 Enthaltungen.

d) Verwendung des Jahresergebnisses

Die Ausführungen über die Gewinnverteilung befinden sich auf S. 22 des GV-Büchleins.

Der Bilanzgewinn per Ende 2020 setzt sich zusammen aus dem Saldovortrag des Vorjahres von Fr. 11'524.54 und dem Jahresgewinn von Fr. 2'668.68 und beläuft sich auf Fr. 14'193.22.

Der Vorstand stellt den Antrag, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Zuweisung an die gesetzliche Reserve	Fr. 500.00
Vortrag auf die neue Rechnung	<u>Fr. 13'693.22</u>
<u>Bilanzgewinn</u>	<u>Fr. 14'193.22</u>

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten genehmigen die Verwendung des Jahresergebnisses mit 53 Ja zu 0 Nein bei 0 Enthaltungen.

e) Entlastung der Verwaltung

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten erteilen der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2020 mit 49 Ja zu 1 Nein bei 3 Enthaltungen vollumfänglich Décharge.

3. Voranschlag 2021

a) Verzinsung der Anteilscheine

Der Vorstand beantragt, für 2021 den Zinssatz der verzinslichen Genossenschaftsanteile auf 1 % (unverändert gegenüber Vorjahr) zu belassen.

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten stimmen dem Zinssatz von 1% mit 53 Ja zu 0 Nein bei 0 Enthaltungen zu.

b) Bau- und Investitionsplanung 2021-2025

Über die geplanten Investitionen im Baubereich informiert S. 23 des GV-Büchleins.

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten stimmen der Bau- und Investitionsplanung 2021-2025 mit 44 Ja zu 7 Nein bei 2 Enthaltungen zu.

c) Genehmigung des Voranschlages 2021

Der Voranschlag 2021 befindet sich auf Seiten 24/25 des GV-Büchleins.

Abstimmungsergebnis:

Die Stimmberechtigten stimmen dem Budget 2021 mit 47 Ja zu 4 Nein bei 2 Enthaltungen zu.

4. Wahlen

a) Wiederwahlen für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren

- **Präsidentin Rosa Schenk**

Wahlergebnis:

Die Wahlberechtigten wählen Rosa Schenk mit 47 Stimmen für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren bis zu den Gesamterneuerungswahlen 2024.
Weiter haben Stimmen erhalten: Niemand

- **Verwaltung Caroline Walther, Karin Spahr, Tobias Buser, Stefan Rentsch, Sabine Braig**

Wahlergebnis:

Die Wahlberechtigten wählen Caroline Walther mit 49 Stimmen, Karin Spahr mit 50 Stimmen, Tobias Buser mit 45 Stimmen, Stefan Rentsch mit 49 Stimmen und Sabine Braig mit 47 Stimmen für eine weitere Amtszeit von 3 Jahren bis zu den Gesamterneuerungswahlen 2024.
Weiter haben Stimmen erhalten: Niemand

b) Wiederwahl für ein weiteres Jahr

- **Revisionsstelle Kämpf & Stauffer Treuhand AG, Interlaken**

Wahlergebnis:

Die Wahlberechtigten haben die Revisionsstelle Kämpf & Stauffer Treuhand AG, Interlaken mit 52 Stimmen für ein weiteres Jahr gewählt.

5. Verschiedenes

Anfragen von Genossenschaftsmitgliedern zu Geschäften der GV 2021

Beim Vorstand sind vor der GV Restversammlung vom 7.5.2021 Fragen eingegangen, die schriftlich wie folgt beantwortet werden konnten:

Bau, Renovation und Unterhalt

Ist für das Haus LW 69 hinsichtlich des Mieterwechsels im Sommer ein **Umbau nach Sanierungshandbuch** vorgesehen?

Die Antwort lautet Nein und leitet sich aus dem **Grundsatz ab, dass saniert oder umgebaut wird, was nötig, sinnvoll, werterhaltend oder wertsteigernd und finanzierbar ist.**

Grundsätzlich hält der Vorstand zur Weiterentwicklung und Werterhaltung der Siedlung folgendes fest:

Im Sommer 2019 hat das Atelier G+S Architekten und Planer AG (G+S) alle Wohnungen und Häuser (mit Ausnahme derjenigen im BW 24) digital

vermessen, fotografiert und anhand des jeweiligen Zustandes Sanierungsprioritäten festgelegt.

Auf dieser Grundlage plant die WGL nun – in Abstimmung mit den finanziellen Ressourcen – die Renovationen. Eine hohe Priorität wurde der energetischen Sanierung und der Erneuerung der Elektrostandards eingeräumt. Mit der Dämmung der Kellerdecken sind diese Arbeiten zum grossen Teil abgeschlossen. Als nächstes erfolgt noch der Austausch der letzten Metalltüren durch besser isolierende (bereits produzierte und bezahlte) Holztüren am Blattnerweg.

Die Erneuerung der Treppenhäuser am Blattnerweg wurde zugunsten der dringlichen Sanierung der Abwasserleitungen aufgeschoben bzw. etappiert. In Abhängigkeit von Geld und Manpower ist beabsichtigt, im nächsten Jahr ein oder zwei Treppenhaus-Renovationen zu realisieren.

Das Sanierungshandbuch wurde von G+S in zäher Auseinandersetzung mit der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) weiterentwickelt. Der Vorstand hofft, dass die Baudirektion Burgdorf dieses nun genehmigt, damit in Zukunft eine verlässliche Basis zur Verfügung steht. Weiterhin gilt aber, dass Häuser und Wohnungen nur renoviert werden, wenn und wo sie einer Erneuerung bedürfen und soweit die nötigen Geldmittel vorhanden sind. So hat die WGL zum Beispiel darauf verzichtet, die Wohnzimmerfenster am LW 37 zu ersetzen. Sie müssen erst durch Fenster mit Holzrahmen und Sprossen (Vorgaben der KDP) ersetzt werden, wenn sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben.

Wie bisher sind Estrichausbauten möglich. Sie sind noch nicht überall realisiert. Immer vorausgesetzt, dass die finanziellen Mittel vorhanden sind oder zu guten Konditionen beschafft werden können, wird die WGL bei Mieterwechseln die noch fehlenden Dachausbauten realisieren und damit zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Beim Umbau des LW 37 hat der Vorstand etwas Wichtiges gelernt: Die Bewilligungsphase kann ein halbes Jahr und mehr beanspruchen, eine Pandemie nicht eingerechnet. In Zukunft werden die Begehungen der noch nicht ausgebauten Dachstöcke bzw. die renovationsbedürftigen Liegenschaften mit Baufachleuten und Handwerkern bereits durchgeführt, wenn noch kein Mieterwechsel direkt bevorsteht. Das wird erlauben, etwas auf Vorrat zu planen.

In der Tat hat sich der Vorstand über die lange und kostspielige Leerstandszeit des Hauses LW 37 sehr geärgert. Einerseits wurden die Abklärungs- und Planungsbegehungen mit Rücksicht auf die noch dort wohnenden Mieter im Herbst 2019 nicht sofort an die Hand genommen, andererseits spielte die Covid-19-Pandemie in mehrfacher Hinsicht eine verzögernde Rolle. Wie bereits im Jahresbericht vermerkt, verzögerte insbesondere die KDP den Bewilligungsprozess, indem definierte Standards nochmals gekippt und die Frist für den Fachbericht – Voraussetzung für die Baubewilligung – stark überzogen wurde. Dank unserer Architektin, Sandra Jost, die nicht lockerliess und immer wieder Anstrengungen unternahm den Prozess bei der KDP voranzutreiben, erhielt die WGL die Baubewilligung gerade noch vor Weihnachten 2020!

Fragen zum Ressort Finanzen beantwortet durch Jan Schönenberger:

Jahresrechnung 2020

Unklarheit betreffend der Jahresrechnung 2020:

Die Abnahme des Anlagevermögens (Aktiven) zum Vorjahr beträgt CHF 151'000.00. In der Erfolgsrechnung wurden jedoch CHF 153'000.00 abgeschrieben.

Die Differenz von 2'000.00 erklärt sich wie folgt:

Beim Anlagevermögen wurden in der Periode 2020 total CHF 153'000 abgeschrieben, was sich mit den Abschreibungen in der Erfolgsrechnung (CHF 153'000) deckt.

- Keine Abschreibung möglich auf Grundstücken
- Abschreibung von CHF 108'000 auf Gebäude
- Abschreibung von CHF 41'000 auf Gebäudeumbau
- Abschreibung von CHF 2'000 auf Auto-Unterstände / Garagen
- Abschreibung von CHF 2'000 auf Sanierung LW 63/65

= Total CHF 153'000 Abschreibungen auf dem Anlagevermögen (7'680'400-7'527'400)

Budget und Investitionskosten

Vorab sei erwähnt, dass die Kosten für die Sanierung von Atelier G+S stammen und es sich *lediglich um ein Budget* handelt. Bei einem Bau-/Sanierungsprojekt ist es ratsam und i.d.R. auch Standard, dass mit einem höheren Budget (z.B. 10% wie hier der Fall) geplant wird. Es wird das Vorsichtsprinzip angewendet, damit die Genossenschaft in keine Liquiditätsengpässe kommt.

Die Bemessungsgrundlage für die Position «Verwaltungshonorar» von 4% der Mietzinseinnahmen ist nach wie vor gegeben (reine Vorstandstätigkeit) und die jährliche Kostenschätzung liegt wie bis anhin im Bereich von Fr. 50-55'000.--. Für das Budget wurde dies auf Fr. 60'000.-- aufgerundet, auch um ein ausgewogenes Jahresergebnis zu zeigen (Vorsichtsprinzip). Es handelt sich lediglich um Budgetzahlen – Annahme Rechnung 2021 tiefer.

Auch für den «Übrigen Aufwand» wird gegenüber dem Rechnungsjahr 2020 (Jahresergebnis Budget 2021) grosszügig aufgerundet (Vorsichtsprinzip) mit dem Ziel einer ausgewogenen Jahresrechnung. Es handelt sich um sämtliche Kosten, welche nicht direkt dem Unterhalt zugeordnet werden können oder die gesamte Wohngenossenschaft betreffen. (Anmerkung: steuerlich aber sehr wohl abzugsfähig). Der Mehraufwand von 2019 zu 2020 ist auf diverse Positionen zurückzuführen (einmalige Architekturleistungen z.B. Sanierungshandbuch, allgemeine oder auch Druckkosten für GV / Auslagenrückerstattungen / WGL Events wie Berberitzenschneiden / Gebühren / etc). Es handelt sich lediglich um Budgetzahlen – Annahme Rechnung 2021 tiefer.

Bezüglich Kosten für G+S kann Folgendes festgehalten werden: Nur das Sanierungshandbuch wurde auf Mandats-Honorar-Basis erstellt (dieser Auftrag resultierte noch aus den Vorjahren/vorherige Vorstände) – die dafür

nötigen Arbeiten sind nahezu abgeschlossen und der Hauptteil wurde verrechnet.

Die restlichen Arbeiten durch G+S sind allesamt projektbezogen für grössere Sanierungen, für welche ein Beizug von Fachpersonen unumgänglich ist.

Die Kontrolle und Überwachung der Kosten obliegt dem Vorstand im Sinne der Geschäftsführung, wie bei allen anderen Rechnungen (z.B. Unterhaltsrechnung, Hypothekarrechnungen, wo die einzelnen Genossenschafter auch keinen Detaileinblick haben).

Es werden sämtliche Rechnungen einerseits durch den Vorstand und andererseits durch die Fa. Schönenberger kontrolliert.

Für den Unterhalt wird G+S nicht beauftragt, sondern effektiv nur bei kompletten Sanierungen, für welche architektonische Kenntnis erforderlich ist.

Das Resultat der Kontrolle und damit vorsichtigen finanziellen Planung wird sodann in der Jahresrechnung ersichtlich. An dieser Stelle wird nochmals erwähnt, dass die Genossenschaft, wie in der letzten Jahresrechnung ersichtlich, sehr gut aufgestellt ist.

Grundsätzliche Anmerkungen zu den finanziellen Gegebenheiten:

- Eines der obersten Ziele der Genossenschaft ist das Vorsichtsprinzip, weshalb das Budget immer grosszügiger gerechnet wird (Vermeidung fehlender Liquidität)
- Ziel von ausgewogener Jahresrechnung mit möglichst wenig Gewinn, damit die WGL und damit auch die Genossenschafter*innen Steuern sparen
- Erhalt von tiefen Mietzinsen zu möglichst hohem Wohnkomfort

Generalversammlung 2022

Die Generalversammlung 2022 findet am Freitag, 13. Mai 2022 statt.

Ende der Restversammlung: 19.45 Uhr.

Caroline Walther, Protokoll

Rosa Schenk, Präsidentin, Eingesehen für die Richtigkeit: