



Protokoll der Genossenschaftsversammlung vom Donnerstag, 05. Mai 2022

Ort: Bürgerschüre, Hauptstrasse 37, Biel-Benken
Zeit: 20h00 – 2150

Anwesende:

Vorstand	
1 Sämy Heyer	Präsident
2 Ernst Voegelin	Vize-Präsident
3 Rolf Scheuber	Kassier
4 Albi Fritz	Beisitzer / Bauausschuss
(5 Erika Preisig	Beisitzerin - entschuldigt)
6 Anki Alabor	Beisitzerin / Mietervertretung
7 Gaby Kaderli	Aktuarin / Mietervertretung

Genossenschafter: 24x anwesende Genossenschafter
3x Vertreter durch bevollmächtigte Stimmen von Genossenschafter
27x Genossenschaftsstimmen

Revisionsstelle WIRO AG, vertreten durch Christoph Müller

Entschuldigt: 11 x Genossenschafter

Protokoll

1. Jahresbericht des Vorstandes

genehmigt per Akklamation.

Dank an Gaby Kaderli fürs Verfassen des Jahresberichts.

Vorschlag von Präsident:

Traktandum 9 vor Traktandum 3 vorzuziehen:

Vorschlag wird von allen Anwesenden zur Kenntnis genommen.

2. Protokoll der GV vom 16.06.2021

einstimmig genehmigt.

Dank an Elisabeth Moser (Aktuarin bis und mit GV 2021)

vorgezogener Traktandenpunkt:

9. Information zur Überbauung „Mitenand“ Baukostenabrechnung

Rechnungsstellung der Anschlussgebühren der Gemeinde Biel-Benken erfolgte 2022.

Info Architekten-Bauausschuss, inkl. Bauleiter:

- Architekturbüro versicherte Zuverlässigkeit von neuem Bauleiter.
- Bauausschuss half mit, damit viel ermöglicht werden konnte
- Bauabschluss von Architektenseite ist erfolgt
- Bauausschuss veranlasste noch zusätzliche Leistungen
- Anwälte wurden eingeschaltet zwischen Architekturbüro und Bauausschuss
- Bauausschuss veranlasste Gegenüberstellung mit Architekten
- Abschluss mit 8,7 Mio. (Budget war 8.2 Mio., anfängl. 7.8 Mio. veranschlagt), d.h. guter Gegenwert

Fragerunde wirft noch zwei Abklärungen auf:

1. Feuerlöscher besorgen bei Fluchtwegen:

- Dölf Leu fragt nach der feuerpolizeilichen Abnahme des Gebäudes
- Sämy Heyer klärt Situation ab und organisiert Feuerlöscher, wenn gesetzlich nötig, für diesen Bau.

2. Gästezimmer: Fluchtweg – Zulässigkeit abklären:

- Dölf Leu fragt nach Zulässigkeit des Fluchtwegs beim Gästezimmer.
- Sämy Heyer klärt ab und informiert Mieterschaft / Genossenschafter

Genehmigung Bauabrechnung:

Die Bauabrechnung wird einstimmig angenommen.

3. Rechnung 2021

Rolf Scheuber stellt Rechnung 2021 vor.

Gute Vermietungs-Situation, gute Finanzierung Dank Bürgschaft der Gemeinde BB bei PostFinance und entsprechenden Schuldenabbau.

a. Erfolgsrechnung: Aufwand - Ertrag

b. Bilanz: Aktive - Passive

- Anschlussgebühren: CHF 200'000.00 von Gemeinde Biel-Benken sind enthalten
- 2x Mieterkündigungen: Rückzahlung des Pflichtanteilkapital muss erfolgen

Der Vorstand und die Baukommission, allen voran Sämy Heyer, haben sehr grosse Anstrengungen unternommen, um die Bau-Mehrkosten nicht noch weiter ansteigen zu lassen. Der Zweck war nicht, dass durch die Einsparungen die Mieten gesenkt werden, sondern um eine Finanzierbarkeit zu ermöglichen.

Die zusätzlichen Wertberichtigungen waren notwendig, um die aktivierten Gestehungskosten auf einen Stand zu bringen, welche den realen Wert der Liegenschaften widerspiegelt.

Oberstes Ziel:

die aktuellen Mietzinse möglichst lange auf dem Niveau der bisherigen Kalkulation zu belassen.

4. Revisionsbericht der WIRO Treuhand AG (Kenntnisnahme)

Der Revisionsbericht liegt dem Kassier vor und wird als Powerpoint präsentiert.

Die Revision erfolgte positiv mit Stichproben und Befragung.

Der Revisionsbericht der WIRO wird zur Kenntnisnahme genommen.

Antrag von Daniel Kaderli

- Daniel Kaderli bedankt sich für die Buchhaltung durch Rolf Scheuber und Revision WIRO von Christoph Müller.

- Daniel Kaderli stellt seinen Antrag vor und erläutert seine Gründe.

- Kurzfassung des Antrags:

Rückvergütung der Hälfte der zusätzl. Abschreibungen Rechnungsjahr 2021 an die Mietenden, anteilmässig verteilt nach m2 der Wohnfläche:

CHF 365'000 Total Mieteinnahmen; CHF 119'000 ordentliche Abschreibungen

CHF 145'000 zusätzliche Abschreibungen im Jahr 2021

50% davon = CHF 72'500.00 bei 1324 m2 totaler Mietfläche

= **CHF 55.00 / m2 - entspricht in etwa 10% der Wohnungsmieten**

1. Stellungnahme von Rolf Scheuber

Rolf Scheuber ist mit den vorgelegten Berechnungen nicht einverstanden, da diese Fehlinterpretationen und Falschaussagen enthalten.

2. Stellungnahme Sämy Heyer

- Sämy Heyer steht hinter den Berechnungen von Rolf Scheuber

- Leerstand über 10% muss eingerechnet werden

- der Vorstand kann auf nächste GV einen Vorschlag zur Finanzierung etc. ausarbeiten

3. Stellungnahme Revisionsstelle WIRO Christoph Müller WIRO::

Das Problem stellt sich auf zwei unterschiedlichen Ebenen:

Genossenschaft (Gesellschaftsrecht)

. Wohngenossenschaften, die keinen Gewinn/Reserven erwirtschaften können, werden nicht überleben

. Gewinn ist nötig für den Fortbestand der Genossenschaft.

Mietrecht eigenständig (ohne direkte Berührung zum Gesellschaftsrecht)

. es hat mehr Genossenschafter (Gesamtmenge) als Mieter (Submenge)

. Christoph Müller lehnt rückwirkende Auszahlungen (versteckte Dividenden an Submengen) als gesetzeswidrig ab.

4. Einigung:

4.1. Antrag Sämy Heyer:

. der Vorstand erarbeitet auf nächste GV 2023 einen Vorschlag über die Finanzierung Abschreibungen, Rückstellungen und allenfalls Mietzinsreduktionen.

. Das vordergründige Ziel ist es, in den nächsten 8 Jahren einen jährlichen Schuldenabbau von CHF 200'00 zu generieren.

4.2. Christoph Müller unterstützt Vorschlag von Sämy Heyer:

. Mietzinsgestaltung könnte von stabil zu dynamisch wechseln

. Finanzplan über mehrere Jahre wäre sinnvoll.

. Zielsetzung Eigenkapital auf 2 Mio. ist sinnvoll, um weiterhin günstige Zinsen und gutes Kredit-Rating zu bewahren

. Mietzins-Schwankungsreserven einrichten und Eigenkapital ausweisen.

4.3. Daniel Kaderli stimmt Antrag von Sämy Heyer zu und nimmt seinen Antrag zurück

Der Antrag von Sämy Heyer wird einstimmig angenommen!

5. Genehmigung der Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang zur Jahresrechnung 2021

wird einstimmig angenommen.

6. Décharge-Erteilung an den Vorstand

Der Vorstand wird einstimmig entlastet.

7. Wahl der Revisionsstelle WIRO Treuhand AG für ein weiteres Jahr

wird einstimmig genehmigt.

8. Budget 2022

wird einstimmig genehmigt.

9. Information zur Überbauung „Mitenand“ Baukostenabschluss

wurde vorgezogen vor Traktandum 3.

10. Wahlen (können immer traktandiert werden, auch wenn keine Demissionen vorliegen)

Der Vorstand ist komplett; es stehen keine Wahlen an.

11. Genehmigung vom Anhang I zum Entschädigungsreglement Vorstand

wird einstimmig genehmigt.

12. Genehmigung Reglement für das Pflichtanteilscheinkapital der Wohngenossenschafts-Mieter

wird einstimmig genehmigt

13. Diverses

Der Präsident dankt dem Vorstand für seine Arbeit und den Genossenschaftler für die Teilnahme an der GV.

Für das Protokoll:

sign. Gaby Kaderli, Aktuarin