

# *Geschäftsbericht*

# *2014*

## Inhaltsverzeichnis

1	Jahresbericht 2014 .....	2
1.1	Modernisierung.....	2
1.2	Fassadensanierung und Balkonvergrößerung in der Rüti.....	2
1.3	Auftritt der WBG im Internet .....	2
1.4	Finanzielles .....	3
1.5	Siedlung Waldeck: Jubiläumsfest 60 Jahre .....	3
1.6	Anliegen des Vorstands.....	3
1.7	Ausblick 2015 – 2020 .....	3
1.8	Allgemeines .....	4
1.9	Rückblick Siedlungen 2014 .....	4
1.10	Ausblick Siedlungen 2015 .....	4
1.11	Wir danken .....	5
2	Jahresrechnung per 31. Dezember 2014.....	6
2.1	Bilanz (vor Gewinnverteilung) .....	6
3	Erfolgsrechnung 2014 .....	7
3.1	Stand der Hypothekarschulden .....	8
3.2	Anlagevermögen.....	9
3.3	Mehrstufige Erfolgsrechnung .....	10
3.4	Kennzahlen.....	10
4	Anhang Jahresrechnung .....	11
5	Bericht der Revisionsstelle .....	12
6	Voranschlag 2015 .....	13
7	Organe der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen Stand am 31. Dezember 2014 .....	14
7.1	Delegierte und Ersatzdelegierte (Art. 27ff. der Statuten) .....	14
7.2	Vorstand (Art. 30ff. der Statuten).....	14
7.3	Revisionsstelle (Art. 34ff. der Statuten) .....	14
8	Protokolle der Delegiertenversammlungen .....	15
8.1	Protokoll der 54. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 21. Mai 2014 .....	15
8.2	Protokoll der 55. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 11. Dezember 2014 .....	17
9	Anhang.....	20
9.1	Inhaber von Chargen seit Gründung der WBG im Jahre 1953 .....	20
9.2	Kontrollstelle / Revisionsstelle seit 1953 .....	20
9.3	Siedlung Waldeck mit 48 Wohnungen: Bezugsjahre 1954 - 1955 .....	21
9.4	Siedlung Wegmühle mit 42 Wohnungen: Bezugsjahre 1958 - 1959.....	21
9.5	Siedlung Rüti mit 271 Wohnungen: Bezugsjahre 1967 – 1969 und 2010.....	22

## 1 Jahresbericht 2014

### 1.1 Modernisierung

Die Wohnbaugenossenschaft Bantiger befindet sich in einer grossen Sanierungsphase. Dies ist sowohl am optischen Erscheinungsbild der Siedlung Rüti wie auch an der Modernisierung des Internet-Auftritts zu erkennen, welche im Laufe des Jahres 2015 erfolgen wird.

Der Vorstand ist seit Jahren bestrebt, die Modernisierung mit den finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft in Einklang zu bringen. Die WBG Bantiger soll auch gegenüber Aussenstehenden in einem modernen Bild erscheinen.

### 1.2 Fassadensanierung und Balkonvergrösserung in der Rüti

Im Frühling 2014 startete die Fassadensanierung und Balkonvergrösserung des A3-Blockes.

Auch hier konnten die gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen während der Sanierung der Blöcke A1 und A2 gewinnbringend eingesetzt werden. Ohne Zwischenfälle und glücklicherweise auch wieder ohne Personen-Unfälle konnten die Sanierungsarbeiten Ende September zügig abgeschlossen werden, so dass ab Mitte Oktober die Mieterinnen und Mieter die neuen Balkone geniessen konnten.

Der Vorstand dankt den Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftlern für ihr Verständnis während der Sanierungsarbeiten, bei kleineren Missverständnissen und den aufgetretenen Terminverzögerungen.

Auch wenn die aktuelle Jahreszeit nicht dafür spricht, weist der Vorstand darauf hin, dass der Sonnenschutz auf dem Balkon einer gewichtigen Regelung unterliegt.

Durch das Anbringen der Vorhänge auf der Innenseite der Balkone können die Gläser einer übermässigen Wärme einwirkung ausgesetzt sein (insbesondere das gerundete Glas). Dies kann zu Hitzesprüngen im Glas führen. Um das

Risiko eines Hitzesprungs zu minimieren, muss der Vorhang bei Nichtbenutzung des Balkons zwingend zurückgezogen werden. Dabei ist bei einer längeren Benutzung auf eine regelmässige Durchlüftung zu achten.

Zwischenzeitlich konnten die Arbeiten an den Blöcken A1, A2 und A3 bis auf einige wenige Details abgeschlossen werden. Noch sind die letzten Umgebungsarbeiten im Gang.

Wie geplant haben die Aussenarbeiten am Block A4 begonnen und konnten dank des warmen Oktobers zügig vorangetrieben werden.

Bereits jetzt erweist sich das Grossprojekt Fassadensanierung und Balkonvergrösserung als ein Erfolg, was die zahlreichen anerkennenden Rückmeldungen unterstreichen. Bauherr und Bauleitung sind bestrebt, die Nacharbeiten zur Zufriedenheit der Mieterschaft und nach bestem Wissen zu erledigen.

Die Sanierung verläuft planmässig, so dass aus heutiger Sicht das Gesamtbudget von 12 Millionen Franken eingehalten werden kann.

### 1.3 Auftritt der WBG im Internet

Zu einem modernen Erscheinungsbild der WBG Bantiger gehört unter anderem auch ein professioneller und zeitgemässer Internet-Auftritt. Dieser soll bestehende und neue Inhalte in frischem Kleid und intuitiver Navigation präsentieren sowie vorhandene Funktionalitäten anpassen und modernisieren.

Dieser Umbau ist ein erster Schritt. Die angestrebten Ziele werden erreicht, und der eigentliche Erfolg wird sich einstellen, wenn sich der Besucher schneller, einfacher und intuitiver auf unserer Website ([www.wbg-bantiger.ch](http://www.wbg-bantiger.ch)) zurechtfindet. Immer häufiger wählen Aussenstehende diesen Weg, um erste Kontakte mit der WBG Bantiger zu knüpfen. Diese „Visitenkarte“ ist deshalb für uns besonders wichtig. Wir bitten alle

interessierten Besucherinnen und Besucher unserer künftigen Website, um aktives „Mitmachen“ und sind dankbar für Rückmeldungen.

#### **1.4 Finanzielles**

Die finanzielle Situation der WBG Bantiger ist nach wie vor gut. Wir konnten bisher unsere Investitionen selber tragen, so dass wir kein zusätzliches Fremdkapital aufnehmen mussten.

Somit beträgt das Fremdkapital nur ca. 20% des Gebäudeversicherungswerts. Dies stellt ein sehr gutes Verhältnis dar und verhilft uns zu guten Zinskonditionen auf dem Markt. Deshalb fällt auch unsere Zinsbelastung im Vergleich zu den Mietzinseinnahmen tiefer als 10% aus.

#### **1.5 Siedlung Waldeck: Jubiläumsfest 60 Jahre**

Am 16. August 2014 feierte die Siedlung Waldeck ihr 60-jähriges Jubiläum. Die anwesenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter schwelgten zum Teil in Erinnerung an längst vergangene Zeiten und mussten feststellen, dass sich die Zeit nicht aufhalten lässt. Leider war die Anzahl der teilnehmenden Genossenschafterinnen und Genossenschafter, wie schon im letzten Jahr in der Siedlung Wegmühle, sehr bescheiden.

Aus diesem Grund hat sich der Vorstand entschieden, die Siedlungsfeste zu einem WBG Bantiger Fest zusammenzulegen.

#### **1.6 Anliegen des Vorstands**

Wiederholt stellen vereinzelt Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihren Abfall zu früh auf die dafür vorgesehenen Plätze. Da die Abfallsäcke häufig von Tieren aufgerissen werden, bitten wir die

Mieterschaft, die Säcke erst am Abfuhrtag bereitzustellen.

Weiter wird darauf aufmerksam gemacht, dass Besucherparkplätze dem kurzfristigen Parkieren dienen und nicht Gratisparkplätze für mehrere Tage oder Wochen sind.

Ebenso ist es dem Vorstand ein dringendes Anliegen, darauf hinzuweisen, dass das Parkieren von Autos und Motorrädern im Quartier, besonders auf den Vorplätzen, nicht gestattet ist. Im Notfall müssen Feuerwehr und Ambulanz freie Zufahrt haben.

#### **1.7 Ausblick 2015 – 2020**

Während eines eintägigen Workshops zusammen mit den Architekten hat sich der Vorstand intensiv mit der Zukunft der WBG Bantiger befasst. Insbesondere wurde besprochen, welche Aktivitäten nach der Sanierung der A-Blöcke, die per Ende 2015 abgeschlossen ist, angegangen werden sollen.

Schnell wurde klar, dass in der Siedlung Rüti die Fassade der übrigen Blöcke B, D und E bis 2020 ebenfalls saniert werden sollten. Neben der Fassadensanierung sind auch Optionen zur Vergrösserung der Balkone und/oder der Wohnfläche zu prüfen. Die Planung erfolgt bis Ende 2016, so dass voraussichtlich im Jahre 2017 mit weiteren Sanierungen begonnen werden kann.

Zudem soll im Jahr 2015 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden, die eine mögliche Umnutzung der bestehenden Tankanlage aufzeigt. Eine Variante besteht darin, die Tankanlage zur Heizwasseraufbereitung auszubauen, um künftig einen nachhaltigen ökologischen Beitrag zu leisten.

## 1.8 Allgemeines

- **Delegiertenversammlungen**

53. Delegiertenversammlung vom 21. Mai 2014.

Siehe Protokoll ab Seite 15.

54. Delegiertenversammlung vom 11. Dezember 2014.

Siehe Protokoll ab Seite 17.

- **Tätigkeiten des Vorstands**

In 12 ordentlichen Monatssitzungen und 3 Workshops wurden die Aufgaben besprochen und zielführend in Angriff genommen und umgesetzt. Zusätzlich fanden diverse Sitzungen mit dem Architekturbüro statt, die in gutem Einvernehmen abliefen.

An 2 Delegiertenversammlungen erhielten die Delegierten Einblick in die Arbeitsweise der verantwortlichen Gremien. Gleichzeitig konnten sie die Gelegenheit wahrnehmen, ihre Anliegen und Wünsche anzubringen.

Mehr als 50 Funktionäre sorgten im vergangenen Jahr für die Werterhaltung der Siedlungsobjekte sowie eine sorgfältige Pflege der Umgebung.

- **Mieterwechsel**

Während des Jahres wurden insgesamt **17 Wohnungswechsel** vollzogen, die sich wie folgt aufteilen:

- 2 in der Siedlung Waldeck
- 2 in der Siedlung Wegmühle
- 13 in der Siedlung Rüti

## 1.9 Rückblick Siedlungen 2014

Folgende Projekte und Arbeiten wurden im Jahr 2014 realisiert:

- **Siedlung Waldeck**

- ✓ Gasanschluss für Heizung

- **Siedlung Wegmühle**

- ✓ Sanierung Wasserleitungen
- ✓ Sanierung der Heizung neu auf Gas
- ✓ Erstellung von vier zusätzlichen Parkplätzen

- **Siedlung Rüti**

- ✓ Sanierung Fassaden und Balkonvergrösserung im Block A3
- ✓ Überdachung Briefkastenanlage 129
- ✓ Auswechslung von 2 Liftmotoren

## 1.10 Ausblick Siedlungen 2015

- **Siedlung Waldeck**

- ✓ Sanierung der Heizung neu auf Gas

- **Siedlung Wegmühle**

- ✓ Sanierung Abwasserleitungen

- **Siedlung Rüti**

- ✓ Sanierung Fassaden und Balkonvergrösserung im Block A4
- ✓ Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Tankanlage / Solar
- ✓ Sanierung Spielplätze Rüti
- ✓ Auffrischung Einstellhalle 129

## 1.11 Wir danken

- An erster Stelle dankt der Vorstand Ihnen, geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, für das Verständnis, das Sie den Umtrieben entgegenbringen, die mit den Renovations- und Sanierungsarbeiten verbunden sind.
- Ein spezieller Dank gehört den Funktionären, die mit unermüdlichem Einsatz und viel Herzblut während des ganzen Jahres wesentlich dazu beitragen, dass unsere Siedlungen stets in gepflegtem und gutem Zustand sind. Die Besucher und Interessenten an Wohnungen sind jeweils des Lobes voll über die tadellos gepflegte Umgebung.
- Als Präsident danke ich meinen Vorstandskollegen für ihre Mitarbeit und ihren Beitrag zu einem guten Funktionieren unserer Genossenschaft.

### **Mirko Taeggi**

*Präsident der  
Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen*

## 2 Jahresrechnung per 31. Dezember 2014

### 2.1 Bilanz (vor Gewinnverteilung)

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
<b>Umlaufvermögen</b>					
<b>10 Flüssige Mittel</b>	-	-	-	<b>1'108'318</b>	<b>2'053'172</b>
10000 Kasse	-	-	-	60	60
10100 Postkonto	-	-	-	1'107'727	2'052'560
10200 Bankkonto	-	-	-	532	552
<b>11 Forderungen</b>	<b>2'500</b>	<b>4'000</b>	<b>23'134</b>	<b>99'067</b>	<b>93'502</b>
11000 Debitor Mietzinse	-	-	-	63'519	60'299
11400 Debitoren übrige	-	-	-	5'914	7'260
11800 Ausstehendes Genossenschaftskapital	2'500	4'000	23'134	29'634	25'943
<b>12 Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>34'680</b>	<b>57'874</b>	<b>230'189</b>	<b>355'657</b>	<b>511'967</b>
12000 Transitorische Aktiven	-	-	-	32'914	59'046
12100 Oelvorrat	30'422	56'355	90'134	176'911	184'150
12200 Heizkosten (Rechnungen)	4'258	1'519	140'055	145'832	268'770
<b>Anlagevermögen</b>					
<b>13 Liegenschaften (im Eigentum)</b>	<b>2'353'863</b>	<b>1'985'797</b>	<b>22'577'952</b>	<b>26'917'611</b>	<b>26'542'916</b>
13000 Liegenschaften	3'823'156	3'650'464	35'141'452	42'615'072	41'715'072
13100 Wertberichtigungen I	-1'469'293	-1'664'668	-12'563'500	-15'697'461	-15'172'156
<b>15 Liegenschaften im Bau / in Sanierung</b>	-	-	<b>750'000</b>	<b>750'000</b>	<b>900'000</b>
15000 Sanierungen (aktuelles Jahr)	-	-	750'000	750'000	900'000
<b>Total Aktiven</b>				<b>29'230'653</b>	<b>30'101'556</b>
<b>Fremdkapital kurzfristig</b>					
<b>20 Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	-	-	<b>21'120</b>	<b>144'964</b>	<b>66'453</b>
20000 Kreditoren allgemein	-	-	-	123'844	46'983
20500 Kautions Funk	-	-	20'220	20'220	18'570
20510 Kautions Schlüssel (für Dritte)	-	-	900	900	900
<b>23 Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>41'328</b>	<b>30'888</b>	<b>237'074</b>	<b>919'339</b>	<b>1'343'541</b>
23000 Transitorische Passiven	-	-	-	517'000	947'495
23100 Nebenkosten (Pauschalzahlungen)	41'328	30'888	237'074	309'290	308'902
23500 Vorausbezahlte Mieten (vorschüssig)	-	-	-	93'049	87'145
<b>24 Fremdkapital langfristig</b>	<b>1'335'457</b>	<b>906'332</b>	<b>20'265'000</b>	<b>22'506'789</b>	<b>23'032'094</b>
24400 Hypotheken	1'335'457	906'332	20'265'000	22'506'789	23'032'094
<b>26 Rückstellungen</b>	-	-	-	-	<b>13'231</b>
26000 Rückstellungen Tankrevisionen	-	-	-	-	13'231
<b>28 Eigenkapital</b>	<b>2'050'093</b>	<b>2'597'295</b>	<b>1'010'172</b>	<b>5'659'561</b>	<b>5'646'237</b>
28000 Mitgliederanteil (alt Anteilscheinkapital)	24'000	21'000	136'500	181'500	182'000
28050 Wohnungsanteil (alt Pflichtdarlehen)	161'500	157'500	1'098'300	1'417'300	1'420'000
28100 Sympathiemitglieder	-	-	-	2'000	2'000
28300 Wertberichtigungen II	1'604'036	2'126'674	311'527	4'042'237	3'945'789
28400 Jahreserfolg	260'558	292'121	-536'155	16'524	96'448
<b>Total Passiven</b>				<b>29'230'653</b>	<b>30'101'556</b>

### 3 Erfolgsrechnung 2014

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
<b>30 Erträge</b>					
30000 Mietzinserträge Wohnungen	529'176	507'876	3'512'459	4'549'511	4'499'580
30010 Einstell- und Abstellplätze	21'840	26'090	376'720	424'650	425'440
30090 Leerstände	-650	-3'445	-94'764	-98'859	-112'166
36000 übrige Erträge	2'975	6'560	45'342	54'877	37'229
<b>Total Erträge</b>	<b>553'341</b>	<b>537'081</b>	<b>3'839'758</b>	<b>4'930'180</b>	<b>4'850'084</b>
<b>40 Zinsaufwand Hypotheken, Baurechtszins</b>					
<b>Total Zinsaufwand</b>	<b>27'579</b>	<b>11'562</b>	<b>421'505</b>	<b>460'647</b>	<b>467'152</b>
<b>Deckungsbeitrag 1 (Bruttoergebnis 1)</b>	<b>525'762</b>	<b>525'519</b>	<b>3'418'252</b>	<b>4'469'533</b>	<b>4'382'932</b>
<b>41 Betriebsaufwand</b>					
411 Unterhalt Gebäude	47'903	30'692	215'572	294'167	480'671
412 Unterhalt Umgebung	21'949	24'419	42'339	88'707	95'136
413 Renovationen	27'058	8'966	170'733	206'757	243'599
420 Sanierungen	4'968	27'267	2'993'977	3'026'212	2'816'720
430 Versicherungen und Gebühren	11'943	11'523	82'104	105'570	107'041
440 Liegenschaftssteuern, öffentliche Abgaben	8'254	10'332	61'569	80'155	80'928
450 Wasser, Abwasser, Strom	29'887	26'235	216'084	272'206	260'017
490 Personalaufwand für Unterhalt	40'305	38'689	246'272	325'266	319'090
50 Abschreibungen	27'441	24'817	473'047	525'305	518'799
51 Rückstellungen	-	-	-	-	-
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>219'708</b>	<b>202'940</b>	<b>4'501'697</b>	<b>4'924'344</b>	<b>4'922'002</b>
<b>Deckungsbeitrag 2 (Betriebsergebnis 1)</b>	<b>306'054</b>	<b>322'579</b>	<b>-1'083'444</b>	<b>-454'811</b>	<b>-539'070</b>
<b>60 Verwaltungsaufwand</b>					
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>45'304</b>	<b>30'289</b>	<b>201'615</b>	<b>277'208</b>	<b>283'290</b>
<b>Deckungsbeitrag 3 (Betriebsergebnis 2)</b>	<b>260'750</b>	<b>292'290</b>	<b>-1'285'059</b>	<b>-732'019</b>	<b>-822'360</b>
<b>68 Finanzerfolg</b>					
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>183</b>	<b>161</b>	<b>1'042</b>	<b>1'386</b>	<b>5'500</b>
<b>Deckungsbeitrag 4 (Betriebsergebnis 3)</b>	<b>260'933</b>	<b>292'451</b>	<b>-1'284'017</b>	<b>-730'633</b>	<b>-816'861</b>
<b>89 Steuern</b>					
<b>Total Steuern</b>	<b>375</b>	<b>330</b>	<b>2'138</b>	<b>2'843</b>	<b>-13'309</b>
<b>Deckungsbeitrag 5 (Unternehmenserfolg)</b>	<b>260'558</b>	<b>292'121</b>	<b>-1'286'155</b>	<b>-733'476</b>	<b>-803'552</b>
<b>Aktivierungen aus Sanierung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>750'000</b>	<b>750'000</b>	<b>900'000</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>260'558</b>	<b>292'121</b>	<b>-536'155</b>	<b>16'524</b>	<b>96'448</b>



### 3.1 Stand der Hypothekarschulden

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
Stand Jahresbeginn	<b>1'362'898</b>	<b>931'149</b>	<b>20'738'047</b>	<b>23'032'094</b>	<b>23'550'893</b>
Ord. Amortisationen	27'441	24'817	473'047	525'305	518'799
A.o. Amortisationen	-	-	-	-	-
Neue Hypotheken	-	-	-	-	-
Stand Jahresende	<b>1'335'457</b>	<b>906'332</b>	<b>20'265'000</b>	<b>22'506'789</b>	<b>23'032'094</b>

Waldeck		Zinssatz	Ursprünglicher	Amortisation	Stand am	Stand am	
	Rang	%	ab	Stand	bis Ende 2014	01.01.2015	01.01.2014
Bund Nr. 8001.11	I	1.25	01.01.2012	790'000	27'102	735'457	762'898
Bund Nr. 8001.12 (EVK)	I			600'000	600'000	-	-
Bund Nr. 8001.21	II			754'000	754'000	-	-
Bund Nr. 8001.23	IV	1.25	01.01.2012	300'000	300'000	-	-
Wohnbau AG	I			300'000	300'000	-	-
Wohnbau AG	II			250'000	250'000	-	-
UBS 8 Jahre fix	I	2.98	13.05.2009	600'000	-	600'000	600'000
Gemeinde Bern	I			255'000	255'000	-	-
				<b>3'849'000</b>	<b>2'486'102</b>	<b>1'335'457</b>	<b>1'362'898</b>

Wegmühle		Zinssatz	Ursprünglicher	Amortisation	Stand am	Stand am	
	Rang	%	ab	Stand	bis Ende 2014	01.01.2015	01.01.2014
Bund Nr. 8002.11	I	1.25	01.01.2012	830'000	-	830'000	830'000
Bund Nr. 8002.21	II			779'000	779'000	-	-
Bund Nr. 8002.23	IV	1.25	01.01.2012	500'000	423'668	76'332	101'149
Wohnbau AG	II			300'000	300'000	-	-
				<b>2'409'000</b>	<b>1'502'668</b>	<b>906'332</b>	<b>931'149</b>

Rüti		Zinssatz	Ursprünglicher	Amortisation	Stand am	Stand am	
	Rang	%	ab	Stand	bis Ende 2014	01.01.2015	01.01.2014
Bund Nr. 8003.11	I	1.25	01.01.2012	10'865'000	-	10'865'000	10'865'000
Bund Nr. 8003.21	II	1.25	01.01.2012	10'158'000	10'158'000	-	473'047
Bund Nr. 8003.22	II			1'990'998	1'990'998	-	-
UBS 4 Jahr fix	I	3.59	18.05.2007	2'000'000	2'000'000	-	-
UBS 8 Jahre fix	I	2.98	13.05.2009	1'400'000	-	1'400'000	1'400'000
UBS 4 Jahre fix	I	3.15	22.01.2008	2'000'000	2'000'000	-	-
UBS 5 Jahre fix	I	2.25	11.02.2010	2'000'000	-	2'000'000	2'000'000
EGW 11 Jahre fix	IV/V	2.60	28.04.2011	3'000'000	-	3'000'000	3'000'000
EGW 15 Jahre fix	V/VI	1.79	14.09.2011	3'000'000	-	3'000'000	3'000'000
				<b>36'413'998</b>	<b>16'148'998</b>	<b>20'265'000</b>	<b>20'738'047</b>

### 3.2 Anlagevermögen

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total	Vorjahr
<b>Anlagewert</b>					
Gebäulichkeiten bisher	3'525'592	3'237'731	35'141'452	41'904'775	41'004'775
Landwert, Eigentum	297'564	412'734	-	710'298	710'298
Sanierung	-	-	750'000	750'000	900'000
<b>Anlagewert am 31. Dezember 2014</b>	<b>3'823'156</b>	<b>3'650'464</b>	<b>35'891'452</b>	<b>43'365'072</b>	<b>42'615'072</b>
<b>Landwert, Baurecht Bund</b>	-	-	1'646'000	1'646'000	1'646'000
<b>Buchwert</b>					
Gestehungskosten	3'823'156	3'650'464	35'891'452	43'365'072	42'615'072
Ordentliche Abschreibungen	1'469'293	1'664'668	12'563'500	15'697'461	15'172'156
<b>Buchwert am 31. Dezember 2014</b>	<b>2'353'863</b>	<b>1'985'797</b>	<b>23'327'952</b>	<b>27'667'611</b>	<b>27'442'916</b>
<b>Amtlicher Wert am 1. Januar 2015</b>	5'502'800	6'888'000	40'540'550	52'931'350	52'564'750
<b>Gebäudeversicherungswert</b>	11'920'000	10'645'600	94'117'500	116'683'100	115'232'900
1. Januar 2015 (Index = 194)					

### 3.3 Mehrstufige Erfolgsrechnung

Werte in 1'000 CHF	2009	2010	2011	2012	2013	2014
30 Total Erträge	4'699	4'819	4'798	4'805	4'850	4'930
40 Zinsaufwand	-534	-527	-580	-495	-467	-461
<b>Brutto-Ergebnis (Deckungsbeitrag 1)</b>	<b>4'165</b>	<b>4'292</b>	<b>4'218</b>	<b>4'310</b>	<b>4'383</b>	<b>4'469</b>
41 Betriebsaufwand	-6'414	-3'804	-3'849	-5'588	-4'922	-4'924
<b>Betriebsergebnis 1 (Deckungsbeitrag 2)</b>	<b>-2'248</b>	<b>488</b>	<b>369</b>	<b>-1'278</b>	<b>-539</b>	<b>-455</b>
60 Verwaltungsaufwand	-261	-279	-299	-337	-283	-277
<b>Betriebsergebnis 2 (Deckungsbeitrag 3)</b>	<b>-2'509</b>	<b>209</b>	<b>70</b>	<b>-1'615</b>	<b>-822</b>	<b>-732</b>
68 Finanzerfolg	7	6	10	9	5	1
<b>Betriebsergebnis 3 (Deckungsbeitrag 4)</b>	<b>-2'502</b>	<b>215</b>	<b>81</b>	<b>-1'606</b>	<b>-817</b>	<b>-731</b>
89 Steuern	-3	-3	-3	-19	13	-3
<b>Unternehmenserfolg (Deckungsbeitrag 5)</b>	<b>-2'505</b>	<b>212</b>	<b>78</b>	<b>-1'625</b>	<b>-803</b>	<b>-734</b>
13 Aktivierungen	1'945	400	-	1'050	900	750
<b>Ausgewiesenes Jahresergebnis</b>	<b>-560</b>	<b>612</b>	<b>78</b>	<b>-575</b>	<b>97</b>	<b>16</b>

### 3.4 Kennzahlen

Erträge in 1'000 CHF	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Mietzinserträge	4'656	4'777	4'759	4'767	4'813	4'875
Leerstände	249	107	106	106	112	99
Aufwand in 1'000 CHF						
Hypothekar- und Baurechtszinsen	534	527	580	495	467	461
Sanierungen	4'081	1'715	1'947	3'769	2'817	3'026
Renovationen	311	243	179	208	244	207
normaler Unterhalt	905	835	801	668	895	708
Abschreibungen	477	486	493	501	519	525
Bilanz in 1'000 CHF						
Bilanzsumme	28'201	29'496	33'455	31'057	30'102	29'231
Anlagewert Liegenschaften	40'265	40'665	40'665	41'715	42'615	43'365
Buchwert Liegenschaften	27'092	27'006	26'513	27'062	27'443	27'668
Amtlicher Wert Liegenschaften	51'984	53'070	53'070	52'565	52'565	52'931
Versicherungswert Liegenschaften nach GVB	112'058	113'795	114'487	114'358	115'233	116'683
Eigenkapital (inkl. bisheriges Pflichtdarlehen)	5'375	6'034	6'109	5'533	5'646	5'660
verzinsliches Fremdkapital	21'031	22'545	26'052	23'551	23'032	22'507
offene Kreditlimite bei der UBS	2'000	-	2'000	4'000	4'000	4'000
Kennzahlen in %						
Eigenkapitalquote (in % Gesamtkapital)	19.06	20.46	18.26	17.82	18.76	19.36
Zinsbelastung (in % Fremdkapital)	2.54	2.34	2.23	2.1	2.03	2.05
Zinsbelastung (in % Mietzinseinnahmen)	11.47	11.03	12.19	10.39	9.71	9.45
Saldo Heizkostenabrechnung in 1'000 CHF						
Waldeck	-47	-27	-20	-9	-11	-7
Wegmühle	-31	-10	-15	-11	-21	-7
Rüti	-143	-42	6	1	-34	39
Anzahl Genossenschafter						
Anzahl Genossenschafter mit Wohnung	353	361	361	361	361	361
Anzahl Genossenschafter ohne Wohnung	4	4	5	4	4	4

## 4 Anhang Jahresrechnung

gem. Art. 663b OR (nur Positionen, welche die WBG betreffen)

	2012	2013	2014
<b>1. Eventualverpflichtungen</b>			
Bürgschaften zu Gunsten Dritter	-	-	-
Garantieverpflichtungen zu Gunsten Dritter	-	-	-
Pfandbestellungen zu Gunsten Dritter (Baurecht Bund)	1'646'000	1'646'000	1'646'000
<b>2. Nicht frei verfügbare Aktiven</b>			
Hypothekarschulden Waldeck, Wegmühle, Rüti	23'550'893	23'032'094	22'506'789
<b>3. Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten</b>			
<b>4. Brandversicherungswerte Sachanlagen</b>	114'358'300	115'232'900	116'683'100
<b>5. Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen</b>	-	-	-
<b>6. Ausgegebene Anleihenobligationen</b>	-	-	-
<b>7. Beteiligungen</b>	-	-	-
<b>8. Netto-Auflösung stiller Reserven</b>	-	-	-
<b>9. Aufwertungen</b>	-	-	-
<b>12. Risikobeurteilung</b>			
Eine Risikobeurteilung durch den Vorstand hat letztmals am 13. Januar 2015 stattgefunden.			
<b>Entschädigung der Organe</b>			
Verwaltung * inklusive der Sozialabgaben AHV, IV, EO, ALV	* 260'000	* 260'000	* 260'000
Kontrollstelle ab 2006 externe Revisionsgesellschaft	3'464	3'464	2'982
Delegiertenversammlungen	11'637	10'492	10'000
Siedlungsversammlungen	-	1'470	-
Urversammlung	-	-	-

## 5 Bericht der Revisionsstelle

An die  
Delegiertenversammlung  
der Wohnbaugenossenschaft Bantiger  
Ostermundigen

Bern, 24. Februar 2015

### Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision 2014

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Wohnbaugenossenschaft Bantiger für das am 31.12.2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. 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. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssen, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Treuhandbüro TIS GmbH

gezeichnet  
*Günther Ketterer*

gezeichnet  
*Andrea Graf*

Jahresrechnung bestehend aus  
- Bilanz (Bilanzsumme CHF 29'230'653)  
- Erfolgsrechnung (Gewinn von CHF 16'524)  
- Anhang

**6 Voranschlag 2015**

	Waldeck	Wegmühle	Rüti	Total
<b>30 Erträge</b>				
30000 Mietzinserträge Wohnungen	529'000	508'000	3'500'000	4'537'000
30010 Einstell- und Abstellplätze	21'000	26'000	380'000	427'000
30090 Leerstände	-5'000	-5'000	-100'000	-110'000
36000 übrige Erträge	2'000	2'000	36'000	40'000
<b>Total Erträge</b>	<b>547'000</b>	<b>531'000</b>	<b>3'816'000</b>	<b>4'894'000</b>
<b>40 Zinsaufwand Hypotheken, Baurechtszins</b>				
<b>Total Zinsaufwand</b>	<b>31'230</b>	<b>16'425</b>	<b>497'795</b>	<b>545'450</b>
<b>Deckungsbeitrag 1 (Bruttoergebnis 1)</b>	<b>515'770</b>	<b>514'575</b>	<b>3'318'205</b>	<b>4'348'550</b>
<b>41 Betriebsaufwand</b>				
411 Unterhalt Gebäude	35'250	30'250	341'000	406'500
412 Unterhalt Umgebung	31'000	21'000	120'000	172'000
413 Renovationen	45'000	30'000	180'000	255'000
420 Sanierungen	20'000	60'000	3'000'000	3'080'000
430 Versicherungen und Gebühren	13'900	13'100	86'100	113'100
440 Liegenschaftssteuern, öffentliche Abgaben	8'500	10'500	63'000	82'000
450 Wasser, Abwasser, Strom	35'000	30'000	211'000	276'000
490 Personalaufwand für Unterhalt	40'000	44'400	285'300	369'700
50 Abschreibungen	15'000	25'000	460'000	500'000
51 Rückstellungen	-	-	-	-
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>243'650</b>	<b>264'250</b>	<b>4'746'400</b>	<b>5'254'300</b>
<b>Deckungsbeitrag 2 (Betriebsergebnis 1)</b>	<b>272'120</b>	<b>250'325</b>	<b>-1'428'195</b>	<b>-905'750</b>
<b>60 Verwaltungsaufwand</b>				
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>38'300</b>	<b>33'800</b>	<b>208'200</b>	<b>280'300</b>
<b>Deckungsbeitrag 3 (Betriebsergebnis 2)</b>	<b>233'820</b>	<b>216'525</b>	<b>-1'636'395</b>	<b>-1'186'050</b>
<b>68 Finanzerfolg</b>				
<b>Total Finanzerfolg</b>	-	-	500	500
<b>Deckungsbeitrag 4 (Betriebsergebnis 3)</b>	<b>233'820</b>	<b>216'525</b>	<b>-1'635'895</b>	<b>-1'185'550</b>
<b>89 Steuern</b>				
<b>Total Steuern</b>	<b>1'000</b>	<b>1'000</b>	<b>8'000</b>	<b>10'000</b>
<b>Deckungsbeitrag 5 (Unternehmenserfolg)</b>	<b>232'820</b>	<b>215'525</b>	<b>-1'643'895</b>	<b>-1'195'550</b>
<b>Aktivierungen aus Sanierung</b>	-	-	1'000'000	1'000'000
<b>Mutmasslicher Abschluss</b>	<b>232'820</b>	<b>215'525</b>	<b>-643'895</b>	<b>-195'550</b>

## 7 Organe der Wohnbaugenossenschaft Bantiger Ostermundigen Stand am 31. Dezember 2014

### 7.1 Delegierte und Ersatzdelegierte (Art. 27ff. der Statuten)

Waldeck		S	R	Wegmühle		S	R
<b>Delegierte</b>				<b>Delegierte</b>			
1. Daniela Hebeisen	Breiteweg 32			1. Helen Widmer	Nobsstrasse 1		
2. Daniel Reinhart	Breiteweg 32			2. Philipp Volken	Nobsstrasse 3		
3. Walter Grünig	Breiteweg 34			3. Verena Hofmann-Meier	Nobsstrasse 4		
4. Stefan Kälin	Waldeckstrasse 37			4. Ursula Landolf	Wegmühlegässli 11		
5. Grünig Manuel	Waldeckstrasse 39			5. Patrizia Marchi-Talloncini	Wegmühlegässli 15		
<b>Ersatzdelegierte</b>				<b>Ersatzdelegierte</b>			
1. vakant				1. vakant			
2. vakant				2. vakant			

Rüti		S	S	R
<b>Delegierte</b>			<b>Delegierte</b>	
1. Regula Lang	Rütiweg 101		19. Margrit Bärtschi	Rütiweg 125
2. Roland Jacquemin	Rütiweg 103		20. Hanspeter Neuhaus	Rütiweg 125
3. Giuseppe Porco	Rütiweg 103		21. Hans Blaser	Rütiweg 129
4. Marianne Wegmann	Rütiweg 103		22. Marc Burri	Rütiweg 129
5. Fritz Herzig	Rütiweg 105		23. Hanspeter Mosimann	Rütiweg 129
6. Alcántara-Mantelli Claudia	Rütiweg 109		24. Erwin Roggo	Rütiweg 129
7. Alain Langenegger	Rütiweg 111		25. Grazia Masulli	Rütiweg 133
8. André Krenger	Rütiweg 113		26. Roger Schneiter	Rütiweg 137
9. Franziska Krenger	Rütiweg 113		27. vakant	
10. Walter Rüeeggsegger	Rütiweg 113		28. vakant	
11. Ernst Buchmann	Rütiweg 115		<b>Ersatzdelegierte</b>	
12. Ruth Hagi Ayubi	Rütiweg 115		1. vakant	
13. Robert König	Rütiweg 115		2. vakant	
14. Gaby Wegner	Rütiweg 115		3. vakant	
15. Peter Zürcher	Rütiweg 117		4. vakant	
16. Hans-Ulrich Jost	Rütiweg 121		5. vakant	
17. Michael Meienhofer-Straub	Rütiweg 123			
18. H.P. Wirth-Zimmermann	Rütiweg 123			

Sympathiemitglieder		S	S
<b>Delegierte</b>			<b>Ersatzdelegierte</b>
1. vakant			1. vakant

Legende:

- S : Anzahl erhaltener Stimmen (Auf Grund der stillen Wahl an den Siedlungsversammlungen wurden keine Stimmen ausgezählt)
- R : Reihenfolge der Ersatzdelegierten

### 7.2 Vorstand (Art. 30ff. der Statuten)

Präsident	Mirko Taeggi	Alte Bernstrasse 75	3075 Rüfenacht
Sekretär a.i.	Martin Küng	Rütiweg 127	3072 Ostermundigen
Siedlungsverwalter			
Waldeck-Siedlung	Martin Aeberhard	Breiteweg 34	3072 Ostermundigen
Wegmühle-Siedlung	Martin Aeberhard	Breiteweg 34	3072 Ostermundigen
Rüti, adm. Siedlungsverwalter	Jürg-Sven Scheidegger-Spahni	Rütiweg 121	3072 Ostermundigen
Rüti, techn. Siedlungsverwalter	Alan Taeggi	Ballenbühlweg 8	3076 Worb
Rechnungswesen	Bruno Marai	Seftastrasse 21	3047 Bremgarten

### 7.3 Revisionsstelle (Art. 34ff. der Statuten)

Treuhandfirma TIS GmbH Ketterer, Fischer, Ertle	Morgenstrasse 70	3018 Bern
---	------------------	-----------

## 8 Protokolle der Delegiertenversammlungen

### 8.1 Protokoll der 54. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 21. Mai 2014

<b>Datum, Zeit</b>	Mittwoch, 21. Mai 2014, 18:30 - 19:40 Uhr
<b>Ort</b>	Restaurant Rüti, 3072 Ostermundigen
<b>Vorstand</b>	M. Taeggi (Vorsitz), M. Küng, M. Aeberhard, J.-S. Scheidegger, A. Taeggi
<b>Delegierte</b>	gemäss Präsenzliste
<b>Entschuldigt</b>	gemäss separater Liste
<b>Gäste</b>	Herr C. Benati, Architekten (Spörri Graf Partner APP AG) Herr S. Stupan (Bauleitung) Herr B. Marai (Rechnungswesen) Frau M. Kim (Revisionsstelle TIS GmbH)

<b>Traktanden</b>	1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler 2 Genehmigung der Protokolle 3 Jahresbericht 2013 4 Jahresrechnung 2013 4.1 Bericht der Revisionsstelle 4.2 Beschluss über die Verbuchung des Ergebnisses 4.3 Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 5 Balkonvergrösserung und Fassadensanierung A-Blöcke Rütiweg 105-127 6 Wahl der Revisionsstelle 7 Verschiedenes 7.1 Internet-Auftritt 7.2 Sie fragen - wir antworten
-------------------	--

---

#### 1 Begrüssung, Wahl der Stimmenzähler

Der Präsident M. Taeggi begrüsst die Anwesenden, heisst diese zur ordentlichen Delegiertenversammlung willkommen und erklärt anschliessend die Zuständigkeiten der Delegiertenversammlung. Inklusive der Vorstandsmitglieder und Gäste sind **39** Personen anwesend, **30** sind **stimmberechtigte** Delegierte.

Die Einladung wurde zusammen mit den Unterlagen sämtlichen Delegierten und Ersatzdelegierten via E-Mail oder auf dem Postweg statutengemäss zugestellt. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Als Stimmenzähler werden von der Versammlung gewählt:

- Ursula Landolt, Wegmühlegässli 11
- Giuseppe Porco, Rütiweg 103

**Anträge** sind keine eingegangen.

#### 2 Genehmigung der Protokolle

Die beiden Protokolle der Delegiertenversammlungen vom 29. Mai 2013 sowie 12. Dezember 2013 werden **ohne Gegenstimme genehmigt**.

#### 3 Jahresbericht 2013

Der Präsident geht nochmals auf die wichtigsten Punkte des Geschäftsjahres 2013 ein. Anschliessend wird der Jahresbericht ohne Einwände **einstimmig genehmigt** und verdankt.

#### 4 Jahresrechnung 2013

Der Präsident erläutert die Jahresrechnung und stellt sie zur Diskussion.



#### 4.1 Bericht der Revisionsstelle

Nach dem Verlesen des Revisionsstellenberichts durch Frau Melanie Kim (Treuhandfirma TIS) wird **die Rechnung einstimmig genehmigt** und verdankt.

#### 4.2 Beschluss über die Verbuchung des Ergebnisses

Die Versammlung beschliesst, den Gewinn von CHF 96'448.- der freien Reserve gutzuschreiben.

#### 4.3 Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013

Der Vorstand wird ohne Gegenstimme entlastet.

### 5 Balkonvergrösserung und Fassadensanierung A-Blöcke Rütliweg 105-127

Herr Benati vom Architekturbüro erläutert in einer Bildpräsentation den Verlauf der Arbeiten am Block A2 und beantwortet diverse Fragen bezüglich Farbe der Balkonvorhänge, Aufbewahrungsort der Storenkurbel, Erledigung der Garantiearbeiten und Wasser auf den Balkonen.

Nochmals wird darauf aufmerksam gemacht, dass die verglasten Balkone keine wasserdichten Wintergärten seien und deshalb mit eindringendem Wasser zu rechnen sei.

Herr Stupan sichert zu, dass die Bäume bei den Vorarbeiten zu Block A4 nach Möglichkeit geschont würden.

### 6 Wahl der Revisionsstelle

Für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 wird die Treuhandfirma TIS GmbH **einstimmig** als Revisionsstelle wiedergewählt.

### 7 Verschiedenes

#### 7.1 Internet-Auftritt

In einer Kurzpräsentation stellt der Präsident M. Taeggi der sich in Arbeit befindende neue Internet-Auftritt vor und weist auf die Zielsetzungen hin:

- modernes Erscheinungsbild
- einfache Menüführung
- „besser präsentieren, was wir haben“

#### 7.2 Sie fragen - wir antworten

In der anschliessenden Fragerunde werden u.a. folgende Themen besprochen:

- Die **Rasensbepflanzung** beim Block A2
- Was bezüglich der **Sprayereien** seitens der WBG Bantiger unternommen werden kann

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass

- das **Zeichnen mit Kreide** durch Kinder auf dem Boden erlaubt ist, nicht aber an den Wänden. Die Mieterinnen und Mieter werden aufgefordert, nötigenfalls einzuschreiten.
- trotz Aushang in den Schaukästen weiterhin **Kehrichtsäcke** zu früh bereitgestellt werden. Auch hier wird die Aufmerksamkeit der Mieterschaft angefordert.

Am Schluss verdankt der Präsident das gute Einvernehmen mit den Delegierten und die rege Diskussion. Er verweist auf die **nächste DV vom 11. Dezember 2014** hin.

Wenn möglich sollen Versammlungen der WBG Bantiger in Zukunft im Restaurant Rütli stattfinden.

Der Präsident  
*M. Taeggi*

Der Sekretär a.i.  
*M. Küng*

## 8.2 Protokoll der 55. ordentlichen Delegiertenversammlung vom 11. Dezember 2014

<b>Datum, Zeit</b>	Donnerstag, 11. Dezember 2014; 18:35 bis 20:00 Uhr Restaurant Rüti, 3072 Ostermundigen
<b>Vorstand</b>	M. Taeggi (Vorsitz), M. Küng, M. Aeberhard, J-S. Scheidegger, A. Taeggi
<b>Delegierte</b>	gemäss Präsenzliste
<b>Entschuldigt</b>	Vorstand: A. Taeggi, Delegierte: gemäss separater Liste
<b>Gäste</b>	Herr L. Graf, Architekten Spörri Graf Partner APP AG

<b>Traktanden</b>	1 Begrüssung
	2 Genehmigung Budget 2014
	3 Orientierung Balkonvergrösserung und Fassadensanierung
	3.1 A-Blöcke Rütieweg 105 - 127
	4 Ausblick 2020
	4.1 Heizöltanks
	4.2 Planung bis 2020
	5 Verschiedenes (Orientierung)
	5.1 Siedlungsversammlungen
	5.2 Wahl neue Delegierte
	5.3 Info Siedlungsverwalter Rüti
	5.4 Info Siedlungsverwalter Waldeck und Wegmühle
	6 Sie fragen - wir antworten

---

### 1 Begrüssung

Der Präsident M. Taeggi begrüsst die Anwesenden und heisst sie zur ordentlichen Delegiertenversammlung willkommen.

Inklusive der Vorstandsmitglieder und Gäste sind **37 Personen** anwesend, davon **31 stimmberechtigte** Delegierte.

Die Einladung wurde zusammen mit den Unterlagen an sämtliche Delegierte und Ersatzdelegierte via E-Mail oder auf dem Postweg statutengemäss zugestellt. Die Versammlung ist somit beschlussfähig.

Der Präsident erläutert kurz die Funktion, die Kompetenzen und die Zuständigkeiten der Delegiertenversammlung.

Als Stimmzähler werden von der Versammlung gewählt:

- Erwin Roggo, Rütieweg 129
- Giuseppe Porco, Rütieweg 103

**Anträge** sind keine eingegangen.

### 2 Genehmigung Budget 2014

Der Budgetentwurf mit der Einladung wurde den Delegierten fristgerecht zugestellt.

M. Taeggi erläutert einzelne Positionen im Budget und weist besonders darauf hin, dass gemäss den Erfahrungen in den vergangenen Jahren tendenziell zu grosszügig budgetiert wird. Mit Unvorhergesehenem ist immer zu rechnen. Der Vorstand entscheidet situationsabhängig mit Blick auf die Gesamtkosten und die steuerlichen Auswirkungen.

Der wichtigste Posten im Budget 2015 mit CHF 3'000'000.- ist die Sanierung des Blocks A4 in der Siedlung Rüti.

Das Budget sieht einen **Verlust** von **CHF 211'000.-** vor.

R. König lobt die seriöse Arbeit und stellt die Frage nach dem Grund für die höheren Ausgaben bei den „**Lift-reparaturen**“. A. Taeggi führt diese Mehrkosten auf das Alter der Lifte zurück und dem damit verbundenen Austausch der Komponenten.

Die Frage nach dem Budgetposten **„Sanierung Abwasserleitung Wegmühle“** klärt M. Aeberhard so, dass es sich dabei um eine Verschiebung handeln würde, da die Arbeiten nicht wie vorgesehen abgeschlossen werden konnten.

Anschliessend **genehmigen die Delegierten den Voranschlag 2015 einstimmig.**

### **3 Orientierung Balkonvergrößerung und Fassaden-sanierung**

#### **3.1 A-Blöcke Rütliweg 105 - 127**

Der Architekt Leo Graf präsentiert in einem Überblick mit Wort und Bild den Verlauf der Arbeiten im Jahr 2014.

Er weist auf die aufgetretenen Schwierigkeiten hin, welche besonders bei grösseren Unternehmungen durch häufigen Personalwechsel hervorgerufen wurden. Er versichert den Anwesenden, dass die Mängelbehebungen bis zum Jahresende grösstenteils abgeschlossen sein würden. In einer Kostenübersicht zeigt er, dass das Budget von 12 Mio. Franken eingehalten werden könne.

Herr Graf nimmt die Gelegenheit wahr, um nachstehende Fragen aus der Versammlung zu beantworten und als Anregung zur Kenntnis zu nehmen:

- Behebung von versprochenen Mängeln,
- Koordination des Treppenhauslichts,
- Türstopper bei den Aussentüren,
- Kantenschutzwinkel an den Veloraum-Eingängen und
- Abstellmöglichkeiten bei den Briefkästen

Herr Graf verspricht, die nötigen Massnahmen bezüglich der aufgetretenen Fragen zu treffen.

Er weist nochmals eindringlich darauf hin, dass die **Vorhänge bei den neuen Balkonen** bei Nichtgebrauch zurückzuschieben seien, da besonders bei den runden Glasscheiben Spannungen auftreten könnten.

## **4 Ausblick 2020**

Der Präsident weist nochmals darauf hin, dass das Jahr 2016 ein Zwischenjahr sein wird, in dem keine grösseren Sanierungen vorgenommen werden, und erläutert in einem kurzen Ausblick die folgenden Punkte:

### **4.1 Heizöltanks**

Im 2015 wird eine Machbarkeitsstudie betreffend der Umnutzung der Heizöltanks zur Heizwasserspeicherung in Auftrag gegeben.

Dadurch sollen gesicherte Angaben zur Realisierung gewonnen und auch die Kosten abgeschätzt werden können.

### **4.2 Planung bis 2020**

Die Sanierung der Blöcke B, D und E wird voraussichtlich ab 2017 erfolgen. Art und Reihenfolge der Sanierung werden Gegenstand der Planung sein.

## **5 Verschiedenes (Orientierung)**

### **5.1 Siedlungsversammlungen**

Der Präsident gibt bekannt, dass die **Siedlungsversammlungen** in Zukunft für alle drei Siedlungen gemeinsam durchgeführt und erstmals am **23. April 2015** im Tell Kulturzentrum stattfinden werden.

### **5.2 Wahl neue Delegierte**

Seit einigen Jahren ist es immer schwieriger, neue Delegierte für eine Wahl zu begeistern und anzuwerben. Daher stellte der Vorstand die Frage in den Raum, wie effizienter vorgegangen bzw. wie unsere Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler dazu motiviert werden könnten, sich fürs Amt als Delegierter zur Verfügung zu stellen.

Dies löste unter den Anwesenden eine Diskussion aus und führte unter anderen zu den Fragen

- ✓ nach der Grundidee und den Aufgaben eines Delegierten im Alltag,
- ✓ nach einer angemessenen Entschädigung sowie

- ✓ nach einer aktiven Bewerbung von Neuzuzügern mittels Merkblatt.

allfällige Lärmimmissionen geachtet werden.

Um all diese Punkte zu klären, könnte eine Arbeitsgruppe „Taskforce“ ins Auge gefasst werden.

Der Präsident fordert deshalb die anwesenden Delegierten auf, sich diesbezüglich Gedanken zu machen und für die nächste DV zündende Ideen einzubringen.

### 5.3 Info Siedlungsverwalter Rüti

Der Siedlungsverwalter weist darauf hin, dass die **Besucherparkplätze** durch unbefugte Mieterinnen und Mieter vermehrt dauerbenutzt werden und die Vorplätze keine Parkplätze sind.

Er erinnert daran, dass die **Kehrichtsäcke** erst am Abfuhrtag hinausgestellt werden dürfen.

Die Delegierten werden gebeten, den Vorstand tatkräftig zu unterstützen und ein Auge auf diese Missstände zu werfen.

### 5.4 Info Siedlungsverwalter Waldeck und Wegmühle

Das **Siedlungsfest** in der Siedlung Waldeck löste ein bescheidenes Echo aus. Daher ist künftig eine Zusammenlegung der einzelnen Siedlungsanlässe zu einem WBG-Fest in der Siedlung Rüti sinnvoll und erstmals im 2018 geplant.

Das EWB hat die **Gasleitung** an die Siedlung Wegmühle angeschlossen, so dass ab sofort mit **Gas geheizt** wird.

Weiter ist in der Siedlung Wegmühle künftig eine **Trennung von Abwasser und Meteowasser** geplant.

## 6 Sie fragen - wir antworten

**Kampfsportschule:** Die Gemeinde Ostermundigen ist nach erfolgter Anfrage als Mieterin für den freigewordenen Raum nicht interessiert. Aktuell sind zwei weitere Anfragen hängig und werden abgeklärt. Bei einer Vermietung muss auf

**Kontakttreffen mit einzelnen Delegierten.** Der Vorstand behält sich vor, gelegentlich gezielt einzelne Delegierte zwecks Ideensammlung und Gedankenaustausch zu einem Treffen einzuladen. Es geht dabei um die Generierung von Mehrwert und Inputs.

Über den allfälligen Bau des **Hochhauses Bären** ist dem Vorstand zurzeit nichts Weiteres bekannt.

Die **Einstellhallen** in der Siedlung Rüti werden künftig zweimal jährlich gereinigt. Abgeklärt wird, ob in den Zugängen Bewegungsmelder angebracht werden.

Die Frage nach einer **zweiten Waschmaschine** und einem zweiten Wäschetrockner pro Eingang wird geprüft.

Die **Raumtemperatur in den Treppenhäusern** wird als zu warm empfunden. Trotzdem müssen die Fenster geschlossen bleiben. Die Radiatoren werden überprüft. Der Siedlungsverwalter wird in den Schaukästen eine entsprechende Information anbringen.

Der Hinweis, dass in einem **Laubhaufen** in der Siedlung Rüti zwei **Igel** überwintern, bringt eine positiv-humoristische Note in die Versammlung.

Anschliessend dankt der Präsident M. Taeggi für das Erscheinen, das wohlwollende Engagement und die positive Grundstimmung. Er wünscht allen eine gute Heimkehr, frohe Festtage und ein glückliches, neues Jahr.

Der Präsident  
*M. Taeggi*

Der Sekretär a.i.  
*M. Küng*

## 9 Anhang

### 9.1 Inhaber von Chargen seit Gründung der WBG im Jahre 1953

Funktion	Name	Amtsübernahme		Rücktritt	
<i>Präsident</i>	Erwin Grunder	26. Februar	1953	19. März	1960
	Paul Bürge	19. Mai	1960	30. Juni	1983
	Karl Stierli	1. Juli	1983	31. Dezember	2012
	Mirko Taeggi	1. Januar	2013	-	
<i>Kassier</i>	Alfred Burri	26. Februar	1953	30. Juni	1963
	Walter Gyger	1. Juli	1963	31. Dezember	1999
	Mirko Taeggi	1. Januar	2000	31. Dezember	2012
<i>Sekretär</i>	Paul Bürge	26. Februar	1953	19. Mai	1960
	Paul Sulzberger	20. Mai	1960	31. Dezember	1963
	Bendicht Gilgen	11. April	1964	30. April	1981
	Bruno Schneiter	1. Mai	1981	30. September	2001
	Werner Spöri	1. Oktober	2001	23. Januar	2002
	Daniel Schneuwly	24. Januar	2002	31. Januar	2012
	a.i.	Martin Küng	1. Juni	2012	
<i>Beisitzer</i>	Theodor Lehmann	26. Februar	1953	31. Dezember	1956
	Otto Sollberger	26. Februar	1953	30. Juni	1954
	Willy Benkert	1. Januar	1957	31. März	1960
<i>Siedlungsverwalter Waldeck</i>	Otto Sollberger	1. Juli	1954	19. Juni	1986
	Arthur Dudan	1. August	1986	30. April	2002
	Martin Aeberhard	1. Mai	2002	-	
<i>Siedlungsverwalter Wegmühle</i>	Willy Benkert	1. April	1960	31. Mai	1966
	Ernst Rohrbach	1. Juni	1966	25. Mai	1977
	Walter Hauser	26. Mai	1977	31. Dezember	1990
	Rudolf Schick	1. Januar	1991	31. Dezember	2012
	Martin Aeberhard	1. Januar	2013	-	
<i>Siedlungsverwalter Rüti</i>	Theo Tschannen	26. Mai	1967	4. Juli	1973
	Hans Gubler	26. Mai	1967	31. Dezember	1967
	Heinz Nydegger	5. Juli	1973	31. Mai	1980
	Hans-Rudolf Mosimann	5. Juli	1973	31. Dezember	2000
	Marius Schneuwly	1. Juni	1980	31. August	1995
	Armin Stalder	1. September	1995	30. Juni	2011
	Alan Taeggi	1. Januar	2001	-	
	Jürg-Sven Scheidegger-Spahni	1. Januar	2012	-	
<i>Vertreter der Wohnbau AG<sup>1</sup></i>	Hans Schüpbach	1. Januar	1956	21. Juni	1982
	Hans Iseli, Notar	1. Oktober	1982	31. Dezember	1997
	Markus Hügli	1. Januar	1998	31. Dezember	1999
<i>Rechnungswesen</i>	Bruno Marai	1. Januar	2013		

### 9.2 Kontrollstelle / Revisionsstelle seit 1953

Paul Enzmann	1953 - 1956	Peter Ducrey	1961 - 1979	Mirko Taeggi	1995 - 1999
Jakob Knöpfel	1953 - 1956	Walter Bühler	1961 - 1978	Werner Spöri	2000 - 2001
Otto Hess	1956 - 1958	Karl Stierli	1979 - 1982	Andrea Zuber	2000 - 2005
Amedeo Schmid	1956 - 1961	Bruno Schneiter	1980 - 1981	Jean-Pierre Blickle	2000 - 2005
Kurt Steiner	1956 - 1958	Ulrich Ryser	1981 - 1991	David Luyet	2001 - 2005
Walter Windler	1958 - 1960	Armin Stalder	1987 - 1995	TIS GmbH Bern	2006 -
Ernst Huber	1958 - 1960	Stephan Sedelberger	1984 - 1999		
Arthur Dudan	1961 - 1986	Bruno Gehrig	1992 - 1999		

<sup>1</sup> Ende 1999: Rückzug der Wohnbau AG Bern aus der Verwaltung der WBG Bantiger nach 44 Jahren.

### 9.3 Siedlung Waldeck mit 48 Wohnungen: Bezugsjahre 1954 - 1955

Gebäude	Total	Waldeck- strasse				Waldeck- strasse		Breite- weg	
		31	33	35	37	39	41	32	34
Hausnummer									
<b>Wohnungen</b>	<b>48</b>								
Zimmer 3	30	6	6	6	6	3	3		
Zimmer 3½	6							3	3
Zimmer 4	12					3	3	3	3
<b>Parkplätze</b>	<b>28</b>								
Garagenplätze	6								
Abstellplätze	22								

<b>Heizung</b> Fernheizwerk, umfassend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Heizkessel mit Ölbrenner</li> <li>• 2 Heizöltanks (Inhalt je 50'000 Liter)</li> <li>• 4 Umwälzpumpen</li> </ul>
<b>Warmwasseraufbereitung</b> Boiler in jedem Haus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 internes Fernheizungsnetz mit direkter Speisung der Liegenschaften (ohne Unterstation)</li> </ul>

			Telefon Festnetz	Telefon Mobile
<b>Siedlungsverwalter</b>	<b>Martin Aeberhard</b>	Breiteweg 34	031 931 30 35	079 267 41 79
Stellvertreter	Arthur Dudan	Waldeckstrasse 41	031 931 08 96	079 812 44 59
Heizer	Arthur Dudan	Waldeckstrasse 41	031 931 08 96	079 812 44 59

### 9.4 Siedlung Wegmühle mit 42 Wohnungen: Bezugsjahre 1958 - 1959

Gebäude	Total	Nobs- strasse		Nobs- strasse			Wegmühle- gässli	Wegmühle- gässli
		1	3	2	4	6	11	15
Hausnummer								
<b>Wohnungen</b>	<b>42</b>							
Zimmer 3	9			3	3	3		
Zimmer 3½	9			3	3	3		
Zimmer 4	18	6	6				6	
Zimmer 4½	6							6
<b>Parkplätze</b>	<b>36</b>							
Garagenplätze	8							
Abstellplätze	28							
Bastelräume	7	1	1	1	1	1	1	1

<b>Heizung</b> Fernheizwerk, umfassend	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Heizkessel mit Gasbrenner</li> <li>• 2 Heizöltanks (Inhalt je 50'000 Liter) ausser Betrieb</li> <li>• 2 Umwälzpumpen</li> </ul>
<b>Warmwasseraufbereitung</b> Boiler in jedem Haus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 internes Fernheizungsnetz mit direkter Speisung der Liegenschaften (ohne Unterstation)</li> </ul>

			Telefon Festnetz	Telefon Mobile
<b>Siedlungsverwalter</b>	<b>Martin Aeberhard</b>	Breiteweg 34	031 931 30 35	079 267 41 79
Stellvertreter	Philipp Volken	Nobsstrasse 3	031 931 16 02	
Heizer	Rudolf Schick	Wegmühlegässli 15	031 931 33 75	

## 9.5 Siedlung Rüti mit 271 Wohnungen: Bezugsjahre 1967 – 1969 und 2010

Gebäude	Total	D	D	A 1	A 2	A 3	A 4	E	C	B	
Hausnummern		101	103	105 107 109	111 113 115	117 119 121	123 125 127	129	131 133	135 137	
<b>Wohnungen</b>	<b>271</b>										
Zimmer 1½	12								12		
Zimmer 2½	9	9									
Zimmer 3	9		9								
Zimmer 3½	102			21	21	21	20	15	4		
Zimmer 4	9		9								
Zimmer 4½	105			21	21	21	20	14	8		
Zimmer 5	9	9									
Zimmer 5½	16									16	
<b>Zusätzliche Räume</b>											
Mehrzweckraum	1	1									
Geräteraum Funktionäre EH1	1	1									
Lageraum Funktionäre EH2	1	1									
Allgemeines Material	5		1				1		3		
Werkstatt Technik	1							1			
Maler- / Liftmonteurraum	1	1									
Büro Vorstand	1							1			
Büro technischer Siedlungsverwalter	1						1				
Bastelräume	19						14	4		1	
Technische Räume	3								3		
Reduits	13	13									
<b>Maschinen, Apparate, Einrichtungen</b>											
Personenaufzüge	16	1	1	3	3	3	3	1	1		
Notbeleuchtungsanlagen	3	1	1					1			
Waschmaschinen	21	1	2	3	3	3	3	2	2	2	
Tumbler	21	1	2	3	3	3	3	2	2	2	
Entfeuchtungsgeräte	20	1	2	3	3	3	3	2	1	2	
<b>Auto-Einstellhallen</b>	<b>5</b>	<b>EH 1</b>	<b>EH 2</b>	<b>EH 3</b>	<b>EH 4</b>	<b>EH 5</b>			<b>C</b>		<b>über den Öl-Tanks</b>
Hausnummern		101	101	129	139	101					
<b>Parkplätze</b>	<b>356</b>										
Auto-Einstellhallenplätze	230	40	72	43	20	55					
Offene Unterstellplätze	19								19		
Abstellplätze	17										17
Besucher-Parkplätze	29										29
Motorrad-Einstellplätze	61	8	33	13					7		
Wichtigste Anlagen:											
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fernheizzentrale</b> beim Block D, mit Gasmessstation (Lieferung ab Verteilstation Deisswil), 2 Hochleistungsbrenner mit Gas / Öl und Öl; System zur Steuerung, Überwachung und Verteilung der Fernwärme. Steuerung Siemens mit Fernalarmierung.</li> <li>• <b>10 Heizöltanks</b> zu je 100'000 Liter liegen unter dem Besucherparkplatz, wovon 9 ausser Betrieb sind.</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>8 Heizungsunterstationen:</b> Das Wasser (Warmwasserkreislauf) wird in den Unterstationen durchs Heizungssystem erwärmt.</li> <li>• <b>Swisscom-Netz</b> für Radio und Fernsehen: Verfügbar sind EconomyLine und MultiLine ISDN sowie Swisscom TV.</li> <li>• <b>Upc cablecom-Netz</b> für Radio und Fernsehen: Verfügbar sind Fiber Power Internet, Free Phone sowie Horizon TV.</li> </ul>					

			Telefon Festnetz	Telefon Mobile
<b>Administrativer Siedlungsverwalter</b>	<b>Jürg-Sven Scheidegger-Spahni</b>	Rütiweg 121	031 931 49 68	078 697 06 43
<b>Technischer Siedlungsverwalter</b>	<b>Alan Taeggi</b>	Ballenbühlweg 8, 3076 Worb	031 931 65 85	079 652 39 22