

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung des Jahres 2020 der Genossenschaft WOGENO Bern

Donnerstag, 10. Juni 2021
Heubühne, Biengut (Eingang Bauernhaus Innenhof)
Bernstrasse 77, 3018 Bern

- 19.00 Uhr Vortrag Sanierungskonzepte der Liegenschaften
der WOGENO Bern
Mathias Hodel, Energie³
Andreas Herzog, W2H Architekten
- 19.30 Uhr Generalversammlung
mit anschliessendem Apéro

Tram Nr. 7 Richtung Bümpliz bis Haltestelle Bümpliz Post
Zu Fuss wenige Meter weiter Richtung Bauernhaus Innenhof

Dieser Einladung liegt eine Aktennotiz zu den Statutenänderungen bei. Die aktuell im Handelsregister eingetragenen Statuten sind vom 18. Mai 2009. Die vom Vorstand akzeptierten noch nicht eingetragenen Statuten, welche wir jeweils verwenden, sind vom November 2010. An der diesjährigen Generalversammlung möchten wir die Änderungen seit 2010 nun offiziell genehmigen und danach im HR eintragen lassen.

Die wichtigsten Änderungen sind: Die Ermöglichung des elektronischen Versandes von Korrespondenzen an die Genossenschafter*innen, sowie die Änderung des Ausschlussverfahrens von Genossenschafter*innen.

Ein Statutenvergleich von 2009 und 2021 finden Sie auf www.wogeno-bern.ch unter Downloads.



Traktanden der Generalversammlung des Jahres 2020

1. Begrüssung durch die Präsidentin
Susanne Vögeli-Gygax
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 18. Juni 2020
Genehmigung des Protokolls Seite 5
3. Statutenänderungen
Genehmigung
4. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick
Isabelle Gautschi, Treuhandbüro TIS GmbH
5. Sanierungszustand der Liegenschaften der WOGENO Bern
Mathias Hodel, Energie³ und Andreas Herzog, W2H Architekten
6. Jahresbericht des Vorstandes
Entgegennahme Seite 9
7. Bericht der internen Kontrollstelle
Entgegennahme Seite 11
8. Präsentation der Jahresrechnung 2020
Entgegennahme Seite 12
9. Bericht der Revisionsstelle
Entgegennahme Seite 17
10. Genehmigung der Jahresrechnung inkl. Gewinnverwendung
Beschluss
11. Entlastung des Vorstandes
Beschluss
12. Budget 2021
Orientierung Seite 13

13. Wahlen Vorstandsmitglieder
Bisher: Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Martin Kloter, Günther Ketterer (Geschäftsführung)

Neu zur Wahl:

Rolf Fuhrer hat Mitte 2018 die Geschäftsleitung der Treuhandbüro TIS GmbH, Bern übernommen. Er ist dipl. Steuerexperte, dipl. Experte Rechnungslegung und Controlling, MAS Business Law. Ausserdem ist er Mitglied des Verwaltungsrates der Assento KMU Treuhand AG, Muri.

Elisabeth Robertson ist seit vergangenem Jahr Mitglied der Vermietungskommission der Genossenschaft Warmbächli und interessiert sich für gesellschaftliche Themen wie Wohnen, Wohnbaupolitik und Architektur. Insbesondere die gemeinschaftlichen und sozialen Aspekte davon.

Jürg Wittwer war Geschäftsleiter des Hausvereins Schweiz und der Sektion Bern des Verkehrs-Clubs der Schweiz. Seit Anfang Jahr ist er Mitinhaber und Co-Geschäftsleiter der Rundum mobil GmbH und langjähriger Vereinspräsident von Pro Simmental. Seit 2019 ist er ausserdem Inhaber und Geschäftsleiter der Erfahrungsstark GmbH.

14. Wahl Kontrollstellen
Revisionsstelle: Reist Treuhand, Franz Reist

Interne Kontrollstelle: Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

15. Neue Genossenschafter*innen seit der letzten GV vom 18. Juni 2020
Mitteilung an die Genossenschafter*innen

Seite 16

16. Ausschluss eines Genossenschafters
Aufgrund der Missachtungen der statutarischen und mietvertraglichen Verpflichtungen beantragen wir den Ausschluss eines Genossenschafters aus der Genossenschaft. Zusätzliche Erläuterungen werden für den Antrag an der GV durch die Treuhandbüro TIS GmbH schriftlich vorbereitet.

17. Hausverkauf Birkenstrasse 17/19
Information durch Rolf Fuhrer, Treuhandbüro TIS GmbH

18. Einstellhalle Meienstrasse 9/11
Information durch Günther Ketterer

19. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen

20. Verschiedenes
Nächste Generalversammlung: Donnerstag, 9. Juni 2022

Anträge an die Generalversammlung müssen bis Montag, 31. Mai 2021 schriftlich eingereicht werden.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2019 der WOGENO Bern

**vom Donnerstag, 18. Juni 2020, 19.00 – 21.36 Uhr
im Vatter Business Center, Bern**

Anwesende mit Stimmrecht:

Vorstand: Günther Ketterer, Susanne Vögeli-Gygax, Martin Kloter

Interne Kontrollstelle: Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

Genossenschaftler*innen: Ursula Aepli, Alessandro Badami, Emanuel Berchtold, Urs Brülisauer, Niklaus Burger, Jürg Buri, Stefan Christ, Christine Elsaesser, Viktor Hirsig, Kurt Hörler, Magdalena Juker, Thomas Lehmann, Manfred Leibundgut, Barbara Mader, Raimonda Sina, Werner Roost, Diego Sanz, Bri Schär, Heidi Sekula, Urs Suter, Lukas Veraguth, Samuel Vogel
(Total Stimmrechte = 29, ab Traktandum 5 = 28)

Anwesende ohne Stimmrecht: Treuhandbüro TIS GmbH (3 Personen), Carola Ertle, Michael Aebersold und Stefan Christ (beide Vortrag)

Entschuldigte: Nicole Gerber, Danièle und Kilian Bühlmann Fischer, Daniel Trachsel, Peter Treu, Beatrice Hostettler-Walz, Kurt Pfister, Eva Müller Pfister, Michael Huber, Urs Huttenlocher, varium bau ag, Monika Zwahlen, Michelle Weber, Heidi Walser, Peter Schär, Laura Mosimann, Glauser Bau AG, Eva Neyer, Airtto Jan Laghetto, Martina Messerli (Stimmrechtsvertretung)

Protokoll: Rolf Fuhrer

1. Begrüssung durch die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax

Die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax begrüsst um 19:05 im Besonderen Herrn Michael Aebersold und Herrn Stefan Christ sowie die Anwesenden zur Generalversammlung des Jahres 2019.

Vortrag Arealentwicklung Viererfeld / Mittelfeld

In ihrem spannenden Vortrag über die Arealentwicklung Viererfeld / Mittelfeld stellen die beiden Referenten den Weg von der Vision bis zur geplanten Realisierung des Bauprojektes vor. Die beiden Referenten beschliessen ihren Vortrag und stellen sich den Fragen der Anwesenden.

Nach spannenden Diskussionen verdankt Susanne Vögeli-Gygax die Präsentation mit einem süssen Präsent.

Die Präsidentin stellt fest, dass die Einladung zur GV 2019 rechtzeitig versandt wurde, das erforderliche Korrigendum, aufgrund eines Druckfehlers, wurde ebenfalls zugestellt. Gleichzeitig verdankt sie die Vorbereitungsarbeit und den Empfang zur GV durch die Treuhandbüro TIS GmbH.

Die Durchführung der Generalversammlung war aufgrund COVID-19 lange unsicher, eine schriftliche Durchführung war jedoch bereits vorbereitet. Dank des kürzlich gefällten Bundesratsentscheides ist die physische Durchführung nun aber mit Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzmassnahmen möglich.

Susanne Vögeli-Gygax schlägt als Stimmenzählerin Carola Ertle vor.

Es sind Traktandenwünsche rechtzeitig eingegangen, diese werden unter Traktandum 3a behandelt.

2. Protokoll der ordentlichen GV vom 13. Juni 2019

Protokoll wird verdankt.

Genehmigung: Ja: 29, Enthaltung: 0, Nein: 0

3. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick

Isabelle Gautschi, Treuhandbüro TIS GmbH, berichtet über verschiedene, teils durch Mieterwechsel bedingte Unterhaltsarbeiten (29 Mieterwechsel insgesamt). Zudem gab es Schädlingsbekämpfungen, welche grosse Herausforderungen für alle beteiligten Parteien bedeuten.

3a) Anträge des Hausvereins Colombina

1 *Isolation/Dämmung aller WOGENO Bern-Häuser für bessere CO2-Bilanz. Der Vorstand prüft innerhalb eines Jahres, ob, wie und bis wann alle Liegenschaften der WOGENO Bern bis 2030 energetisch saniert werden können. Der Vorstand stellt den Genossenschaftsmitgliedern an der Generalversammlung im 2021 den Prüfungsbericht vor und macht einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen.*

2 *Die WOGENO Bern setzt sich das mittelfristige Ziel, bis 2025 bei allen Liegenschaften zu prüfen, ob Solaranlagen sinnvoll sind und diese dementsprechend dort, wo die Umstände günstig sind, installieren zu lassen. Der Vorstand informiert die Genossenschaftsmitglieder jährlich über den Stand der Planungen und der aktuellen/abgeschlossenen Sanierungen.*

Eventualanträge:

1 *Der Vorstand prüft innerhalb eines Jahres, ob, wie und bis wann die Liegenschaft Cedernstrasse 12 (Hausverein Colombina) energetisch saniert werden kann. Der Vorstand stellt den Genossenschaftsmitgliedern an der Generalversammlung im 2021 den Prüfungsbericht vor und macht einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen.*

2 *Die WOGENO Bern prüft, ob eine Solaranlage auf dem Dach der Liegenschaft Cedernstrasse 12 (Hausverein Colombina) möglich und sinnvoll ist. Wenn dies zutrifft, lässt die WOGENO Bern eine entsprechende Anlage installieren. Zu tätige Sanierungsarbeiten an Dach / Dachstock / an der Fassade des Hauses werden so geplant, dass sie gleich zusammen mit der Installierung der Solaranlage getätigt werden können.*

In der anschliessenden Diskussion weist Susanne Vögeli-Gygax darauf hin, dass die Thematik der Energieeffizienz schon immer vom Vorstand verfolgt wird. Vor 10 Jahren wurden die Liegenschaften der WOGENO Bern in der Stadt Bern energietechnisch geprüft und Massnahmen laufend umgesetzt. Die finanziellen Mittel der WOGENO Bern sind jedoch beschränkt, so dass nicht bei allen Liegenschaften sofort alle Massnahmen realisiert werden können.

Samuel Vogel (Hausverein Colombina) ist sich bewusst, dass die Anträge spontan und ohne Machbarkeitsprüfung eingebracht worden sind. Günther Ketterer gesteht zu, dass der Vorstand gerne alle Vorschläge aufgenommen hätte. Der Vorstand möchte daher die energetischen und strategischen Stärken und Schwächen der Liegenschaften an der nächsten GV präsentieren. Der Vorstand kann die Anträge auf Prüfung der Liegenschaften grundsätzlich unterstützen, die Umsetzung kann aber aus finanzieller und zeitlicher Sicht so nicht beschlossen werden.

Der Hausverein Colombina (vertreten durch Diego Sanz und Samuel Vogel) zieht somit seine Anträge zurück.

4. Jahresbericht des Vorstandes

Der Bericht wird ohne Kommentar entgegengenommen.

5. Bericht der internen Kontrollstelle

Keine weiteren Bemerkungen der internen Kontrollstelle. Der Bericht wird ohne Kommentar entgegengenommen.

6. Präsentation der Jahresrechnung 2019

Günther Ketterer erklärt Details der Jahresrechnung und beantwortet Fragen dazu.

7. Bericht der externen Revisionsstelle

Der Bericht ist in der Einladung abgedruckt.

8. Genehmigung der Jahresrechnung

Genehmigung: Ja: 28, Nein: 0, Enthaltungen: 0

9. Entlastung des Vorstandes

Genehmigung: Ja: 25, Nein: 0, Enthaltungen: 3

10. Budget 2020

Günther Ketterer stellt das Budget kurz vor und gibt Erklärungen zu einzelnen Positionen, insbesondere zur Thematik der Einstellhalle (fehlende Baurechtszinsen).

11. Wahlen

Wahl der Vorstandsmitglieder:

Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Günther Ketterer (Geschäftsführung),
Martin Kloter (Protokoll),

Genehmigung: Ja: 25, Nein: 0, Enthaltungen: 3

Interne Kontrollstelle:

Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

Genehmigung: Ja: 25, Nein: 0, Enthaltungen: 3

12. Wahl der externen Revisionsstelle

Reist Treuhand, Franz Reist

Genehmigung: Ja: 28, Nein: 0, Enthaltungen: 0

13. Neue Genossenschafter*innen seit der letzten GV vom 13. Juni 2019

siehe Einladung Seite 12

Stand per April 2020, Eintritte: 11 / Austritte: 19 / Aktueller Stand: 176

14. Aktivitäten der WOGENO Bern

Susanne Vögeli-Gygax erwähnt die bereits vorgestellten Baupläne im Viererfeld. Zudem wurde das Projekt 'Kunstkacheln' unterstützt. Carola Ertle stellt die Gruppe hinter den Kacheln kurz vor.

15. Hausverkauf Birkenstrasse 17/19

Günther Ketterer informiert über den aktuellen Stand. Verschiedene Aktivitäten sind bereits gelaufen, insbesondere die Suche nach Gemeinschaften oder Gruppen. Letztlich verblieb jedoch nur noch ein einziges Kollektiv welches sich für die Übernahme einer Liegenschaft interessiert. Aufgrund der Massnahmen gegen COVID-19 hat sich aber alles verzögert. Der

Entscheid des Kollektivs sollte jedoch in den nächsten Tagen folgen.
Für einen Verkauf ist lediglich das Haus an der Birkenstrasse 17 vorgesehen, da dieses komplett sanierungsbedürftig ist und die durch den Verkauf resultierenden finanziellen Mittel anderweitig eingesetzt werden können. Der Verkauf soll an den Meistbietenden erfolgen, jedoch mit Vorrang von Genossenschaften oder alternativen Pensionskassen.

16. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen

Jürg Buri informiert über zwei Todesfälle am Klösterlistutz 20 (ein Bewohner, eine Glycine). Weitere Bewohner*innen aus einzelnen Liegenschaften geben positive Rückmeldungen zum Zusammenleben in den Liegenschaften.

Werner Roost informiert über die paradiesische Wohnlage an der Meienstrasse 11, aber über die desolaten Zustände. Der Dialog mit der Verwaltung wird verstärkt, um gemeinsam Verbesserungen zu suchen.

17. Verschiedenes

Christine Elsaesser wünscht sich die Hausvereine an der nächsten GV in den Fokus zu rücken und intensiv vorzustellen.

Thomas Lehmann möchte Betreiber von anderen alternativen Wohnformen an einer WOGENO Bern-Veranstaltung zu Wort kommen lassen.

Der Vorstand bestätigt, dass auch an der nächsten Generalversammlung eine Präsentation vorgenommen werden soll, die Thematik ist jedoch noch offen.

Die nächste Generalversammlung findet am Donnerstag, 10. Juni 2021 statt.
Schluss der Sitzung: 21.36 Uhr

Bern, im August 2020

Für das Protokoll:



Rolf Fuhrer

Die Präsidentin:



Susanne Vögeli-Gygax



Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr vom April 2020 bis April 2021

Seit dem Jahresbericht 2019/2020 für die letzte Generalversammlung (GV) vom 18. Juni 2020 wurden bis Ende April 2021 insgesamt fünf Vorstandssitzungen und eine Finanzgruppensitzung durchgeführt.

1. Konstituierung des Vorstandes

Der Vorstand besteht wie bisher aus Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Günther Ketterer (Geschäftsführer, Kassier) und Martin Kloter (Jahresbericht). Als Gäste haben an den letzten Sitzungen Rolf Fuhrer, Elisabeth Robertson und Jürg Wittwer teilgenommen. Sie sind alle gerne bereit, sich an der GV vom 10. Juni 2021 wählen zu lassen.

2. Liegenschaften

a.) Wohnungsmarkt – Vermietbarkeit – Finanzen

Im Gegensatz zum letzten Berichtsjahr 2019/2020 sind die Leerstände gesunken in allen Liegenschaften zusammen auf maximal eine Wohnung für einen kurzen Zeitraum. Es haben auch weniger Mieter*innen gekündigt als letztes Jahr. Der Vorstand hat von Mieter*innen der wenigen Geschäftslokale am Turnweg 15 und 19 und an der Bottigenstrasse 25 Anträge erhalten für einen Mietzinserslass aufgrund der zwangsweisen Schliessungen wegen Covid-19. Die WOGENO Bern hat auf 1.5 Monate Nettomiete zugunsten der Mieter*innen verzichtet.

Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist nach wie vor stabil. Sie schreibt ihre Wohnungen auf den eigenen Webseiten www.wogeno-bern.ch, www.treuhandtis.ch und auf www.immoscout24.ch zur Vermietung aus.

b.) Renovationen / Umbauten / Verkauf / soziale Ereignisse in den Liegenschaften

An der letzten GV gab es einen Antrag, die Frage zu klären, in welchen Liegenschaften der WOGENO Bern eine energetische Sanierung notwendig und sinnvoll sei. Der Vorstand hat deshalb den Energiefachmann Mathias Hodel, Energie³ und den Architekten Andreas Herzog, W2H Architekten für eine Analyse des energetischen Sanierungsbedarfes aller Liegenschaften der WOGENO Bern beauftragt. Zudem sollten die Zwei auch den laufenden Renovationsbedarf abklären und das Veränderungspotenzial der Liegenschaften untersuchen. Die Analyse konnte bis heute noch nicht bei allen Liegenschaften durchgeführt werden. An mehreren Sitzungen haben die beiden Fachleute Ihre Erkenntnisse dem Vorstand bereits präsentiert und mit diesem diskutiert. Im ersten Teil der GV werden Herr Hodel und Herr Herzog die wichtigsten Resultate der Analyse vorstellen.

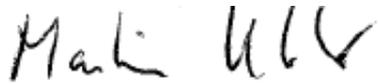
Für einige Liegenschaften hat der Vorstand kleinere und grössere Renovationen geplant. So können zum Beispiel die Fenster in allen Liegenschaften am Turnweg 13–19 demnächst saniert werden. Die Treuhandbüro TIS GmbH hat eine weitere Waschmaschine an der Meienstrasse 11 installieren lassen und die Bekämpfung der Rattenplage in Auftrag gegeben. Auch in anderen Liegenschaften konnten kleine Reparaturarbeiten ausgeführt werden.

Die Mitglieder der WOGENO Bern haben an der letzten GV einem möglichen Verkauf der Liegenschaften an der Birkenstrasse 17 und 19 zugestimmt. Die Treuhandbüro TIS GmbH hat im Auftrag des Vorstandes informative Dokumentationen erstellt, die nun an die potentiellen Käufer*innen abgegeben werden.

Die Rückübernahme der Einstellhalle Meienstrasse in Zollikofen konnte immer noch nicht vollzogen werden, da der Vertreter der Gegenpartei unser Angebot ablehnt. Wir warten deshalb auf den Entscheid der Gültsschatzkommission (=Entscheidungsinstanz).

3. Mitgliedschaften der WOGENO Bern

Bestehende Mitgliedschaften: Wohnbaugenossenschaft Q-Hof, Genossenschaft WoGe-Bern (Effingerstr. 50), Alternative Bank Schweiz (ABS), wohnbaugenossenschaft schweiz (wbg), Genossenschaftliche Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW), Casafair Schweiz, Berner Mieterinnen- und Mieterverband Bern, Verein Wohnbau Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen.



Martin Kloter (Berichtsverfasser), Ende April 2021
Im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern

Kunst und Bau, zwei sich sehr gut ergänzende Elemente

Kunst befindet sich nicht ausschliesslich in Museen oder auf prominenten Plätzen. In vielen Wohnsiedlungen, Schulhäusern und anderswo setzt sie in Form von «Kunst und Bau» belebende Akzente. Sie befragt und hinterfragt unseren Alltag und sorgt für überraschende Einsichten. Die Kunst soll – nebst der Architektur – Anregungen zu schöpferischem Denken und Handeln geben, Kunst soll/muss ein Teil unsers Lebens sein.

Die Interventionen von Künstlerinnen und Künstlern ergänzen Architektur und Umgebung: sie wecken Neugier; tragen zur Schärfung der Wahrnehmung bei; öffnen den Blick auf die Welt und auf andere Bedeutungszusammenhänge.

Kunst und Bau-Interventionen werden nicht nur von der öffentlichen Hand (Kantone, Stadt) umgesetzt, sondern haben sich bereits in genossenschaftlichen und gemeinnützigen Bauprojekten etabliert.

Das Zusammenspiel von Kunst und Architektur trägt als verbindendes Element zur Identifikation mit dem Wohn- und Arbeitsraum bei.

Ohne Weiteres können Kunst und Bau-Interventionen im Rahmen von selbstverwalteten und gemeinschaftlichen Wohnformen wie die in der Genossenschaft WOGENO Bern verwirklicht werden. Der Einbezug von Kunst und Bau bewirkt für alle Mieterinnen und Mieter – darunter nicht wenige kunst- und kulturaffine oder mit einem beruflichen Hintergrund in der Kunst- und Kulturbranche – der WOGENO Bern eine nachhaltige und partizipative Auseinandersetzung mit ihrem Lebensraum, der sich mit dem verantwortungsvollen Umgang der Genossenschaft WOGENO Bern gegenüber ihrer sozialen und natürlichen Umwelt in Einklang bringen lässt.

Die Kunst-Interventionen sind ein sinnbildender Bestandteil gemeinnütziger Wohnbau-Architektur und somit ein nachhaltiger Beitrag zur Baukultur, der in den Statuten verankert werden sollte.

Carola Ertle & Nadja Zeller, im März 2021

Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der WOGENO Bern

Wir haben die Protokolle über die Vorstandssitzungen des Jahres 2020 der WOGENO Bern geprüft und festgestellt, dass die Arbeit des Vorstands sich an die Statuten unserer Genossenschaft hält. Die Geschäfte des Vorstands geben uns zu keinen Bemerkungen Anlass.

Es freut uns besonders, feststellen zu können, dass der Vorstand den Auftrag aus der letztjährigen Generalversammlung ernst genommen und die Überprüfung der Liegenschaften im Hinblick auf deren energetische Optimierung in Auftrag gegeben hat.

Die IKS dankt dem Vorstand für seine wie immer tadellose Arbeit.

Bern, im April 2021

Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel



Bilanz per 31. Dezember 2020

AKTIVEN	2019	2020	Differenz
Postcheckguthaben	149'915.55	282'221.60	132'306.05
Bankguthaben	357'270.46	332'660.10	-24'610.36
Flüssige Mittel	507'186.01	614'881.70	107'695.69
Debitoren aus Leistungen	9'555.35	0.00	-9'555.35
Guthaben gegenüber Mietenden	43'152.40	40'388.60	-2'763.80
Delkredere	-38'014.00	-35'639.00	2'375.00
Forderungen aus Leistungen	14'693.75	4'749.60	-9'944.15
Aufgelaufene Nebenkosten	10'398.70	-13'694.35	-24'093.05
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6'981.85	3'000.00	-3'981.85
Umlaufvermögen	539'260.31	608'936.95	-69'676.64
Finanzanlagen	12'500.00	12'500.00	0.00
Liegenschaften	26'664'000.00	26'664'000.00	0.00
./. Wertberichtigungen	-7'842'930.00	-8'343'850.00	-500'920.00
Immobilie Sachanlagen	18'821'070.00	18'320'150.00	-500'920.00
Anlagevermögen	18'833'570.00	18'332'650.00	500'920.00
Total Aktiven	19'372'830.31	18'941'586.95	-431'243.36
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	49'075.25	114'183.00	65'107.75
Passive Rechnungsabgrenzungen	159'829.00	187'841.20	28'012.20
kurzfristige Rückstellungen	26'302.80	28'109.35	1'806.55
kurzfristiges Fremdkapital	235'207.05	330'133.55	94'926.50
Darlehen Mietende (verzinslich)	855'324.10	851'555.05	-3'769.05
übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	135'498.10	134'677.50	-820.60
Hypothekendarlehen (verzinslich)	5'097'300.00	4'817'300.00	-280'000.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	4'637'000.00	4'437'000.00	-200'000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	7'800'000.00	7'800'000.00	0.00
langfristiges Fremdkapital	18'525'122.20	18'040'532.55	-484'589.65
Fremdkapital	18'760'329.25	18'370'666.10	-389'663.15
Genossenschaftskapital	543'000.00	498'000.00	-45'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	4'780.52	4'899.97	119.45
Gewinn-/Verlustvortrag	62'331.70	64'601.09	2'269.39
Jahresergebnis	2'388.84	3'419.79	1'030.95
Reserven & Bilanzgewinn	69'501.06	72'920.85	3'419.79
Eigenkapital	612'501.06	570'920.85	-41'580.21
Total Passiven	19'372'830.31	18'941'586.95	-431'243.36

Erfolgsrechnung 2020 und Budget 2021 / 2022

	2019	%	Budget 2020	2020	%	Budget 2021	Budget 2022
Mietzinseinnahmen	1'588'915.00	126.4%	1'560'000	1'580'777.00	119.5%	1'560'000	1'495'000
Leerstände	-71'778.00	-5.7%	-40'000	-10'753.00	-0.8%	-40'000	-40'000
/J. GV-Rückzahlungen	-250'000.00	-19.9%	-250'000	-250'000.00	-18.9%	-250'000	-250'000
ZV-Zahlungen BWO	3'606.00	0.3%	3'000	3'606.00	0.3%	3'000	3'000
ZV-Zahlungen an Mietende	-3'627.00	-0.3%	-3'000	-3'624.00	-0.3%	-3'000	-3'000
evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkredere	-9'637.49	-0.8%	0	2'531.20	0.2%	0	0
Total Ertrag	1'257'478.51	100.0%	1'270'000.00	1'322'537.20	100.0%	1'270'000	1'205'000
Liegenschaftsunterhalt	-373'552.42	-29.7%	-645'500	-391'229.86	-29.6%	-671'400	-671'000
Vermietungsaufwand	-3'770.70	-0.3%	-10'000	-3'639.90	-0.3%	-10'000	-10'000
Liegenschaftssteuern	-5'741.70	-0.5%	-5'800	-9'335.05	-0.7%	-9'500	-9'000
Versicherungen	-7'974.65	-0.6%	-9'000	-8'341.70	-0.6%	-9'000	-9'000
Verwaltungsaufwand	-11'8'535.75	-9.4%	-132'000	-124'627.35	-9.4%	-132'000	-121'000
Werbung	-622.85	0.0%	-500	-2'766.25	-0.2%	-500	-700
Total Betriebsaufwand	-510'198.07	-40.6%	-802'800	-539'940.11	-40.8%	-832'400	-820'700
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	747'280.44	59.4%	467'200	782'597.09	59.2%	437'600	384'300
Abschreibungen Immobilien	-474'000.00	-37.7%	-185'000	-500'920.00	-37.9%	-544'000	-161'000
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern	273'280.44	21.7%	282'200	281'677.09	21.3%	-106'400	223'300
Kapitalzins-Aufwand	-261'947.76	-20.8%	-260'000	-247'149.40	-18.7%	-250'000	-200'000
Baurechtzins-Aufwand	-20'594.70	-1.6%	-20'000	-20'594.70	-1.6%	-20'500	-20'500
Baurechtzins-Ertrag	9'500.00	0.8%	0	0.00	0.0%	0	0
Zinsertrag allgemein	60.00	0.0%	0	0.00	0.0%	0	0
Betriebserfolg vor Steuern	297.98	0.0%	2'200	13'932.99	1.1%	-376'900	2'800
ausserordentlicher Aufwand	0.00	0.0%	0	-11'126.00	-0.8%	-720'000	0
ausserordentlicher Ertrag	2'747.61	0.2%	0	1'089.90	0.1%	1'100'000	0
Jahresgewinn vor Steuern	3'045.59		2'200	3'896.89		3'100	2'800
Gewinn- und Kapitalsteuern	-656.75	-0.1%	-1'500	-477.10	0.0%	-1'500	-1'000
Jahresergebnis	2'388.84	0.2%	700	3'419.79	0.3%	1'600	1'800
Rückzahlung Hypotheken	0		0	0		0	0
Rückzahlung BBVM Darlehen	200'000		200'000	200'000		200'000	200'000
Amortisationen	-200'000		-200'000	-200'000		-200'000	-200'000
Anlagesumme	26'664'000		26'664'000	26'664'000		23'596'000	23'596'000
Abschreibungen	-7'842'930		-8'027'930	-8'343'850		-7'676'350	-7'837'350
	18'821'070		18'636'070	18'320'150		15'919'650	15'758'650
BBVM Darlehen	4.637 Mio		4.437 Mio	4.437 Mio		3.787 Mio	3.587 Mio

1 Angaben zur Firma

Die WOGENO Bern ist eine Genossenschaft mit Sitz in Bern.

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Liegenschaften der Wogeno Bern werden zwischen 0 % und 4 % abgeschrieben.

3 Zusammensetzung des Vorstandes per 31.12.2020

Vögeli-Gygax Susanne, von Grafenried in Bern, Präsidentin, Kollektivunterschrift zu zweien
Ketterer Günther, von Bern in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien
Kloter Martin, von Zug in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien

4 Revisionsstelle

Reist-Treuhand, Franz Reist, Zentralstrasse 115, 2503 Biel

5 Anzahl Vollzeitstellen

Die WOGENO Bern hat mehrere Hauswarte angestellt. Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Stellen.

6 Brandversicherungswerte / GVB Wert

Steckweg 15, Bern	1'015'100.00	1'015'100.00
Bahngässli 7, Münchenbuchsee	1'065'000.00	1'065'000.00
Bethlehemstr. 17, Bern	750'000.00	750'000.00
Klösterlistutz 20, Bern	3'300'000.00	3'300'000.00
Birkenstr. 17, Zollikofen	1'265'000.00	1'265'000.00
Birkenstr. 19, Zollikofen	1'280'000.00	1'280'000.00
Kirchgasse 9, Moosseedorf	1'300'000.00	1'300'000.00
Bottigenstr. 25, Bern	1'466'300.00	1'466'300.00
Meienstr. 9, Zollikofen	5'370'000.00	5'370'000.00
Meienstr. 11, Zollikofen	5'370'000.00	5'370'000.00
Cedernstr. 12, Bern	1'400'000.00	1'400'000.00
Turnweg 13, Bern	1'090'600.00	1'090'600.00
Turnweg 15, Bern	1'164'000.00	1'164'000.00
Turnweg 17, Bern	1'090'600.00	1'090'600.00
Turnweg 19, Bern	1'468'100.00	1'468'100.00
Total	28'394'700.00	28'394'700.00

7 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete, abgetretene Aktiven; Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Liegenschaften	26'664'000.00	26'664'000.00
./. Abschreibung	-7'842'930.00	-8'343'850.00
Buchwert Liegenschaften	18'821'070.00	18'320'150.00
Total Hypotheken	5'097'300.00	4'817'300.00
Total EGW Darlehen	7'800'000.00	7'800'000.00
Total BBVM Darlehen	4'637'000.00	4'437'000.00

8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld

Birkenstr. 17+19, Zollikofen, 01.07.2020	726'021.60	0.00
Kirchgasse 9, Moosseedorf, 01.07.2021	154'837.30	149'884.40
Bottigenstr. 25, Bern, 01.01.2023	230'986.75	215'366.75
Meienstr. 9+11, Zollikofen, 01.01.2023	1'403'598.00	1'255'601.70
Total	2'515'443.65	1'620'852.85

**9 Zahlung an nahestehende Personen
Vergütungen an den Vorstand**

Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich. Er hat im 2020 keine Entschädigung bezogen.

Treuhandbüro TIS GmbH

Honorar Verwaltung Liegenschaften	94'397.45	95'480.00
Honorar Administrative Bewirtschaftung	3'016.80	2'726.75
Honorar Technische Bewirtschaftung	828.85	2'678.40
Honorar Rechnungswesen	782.60	1'784.95
Honorar Verwaltung Genossenschaft	957.65	4'826.10
Honorar WEG-Liegenschaften	1'244.05	826.05
Honorar Unterhaltsaufwendungen	29'424.65	46'678.95
Honorar Projekte	1'891.50	560.05
Rechnung Spesen	3'902.85	4'034.20
Verwaltungshonorar Heiz- und Nebenkosten	8'245.35	7'836.20
Gesamttotal	144'691.75	167'431.65

10 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung**Forderungen aus Leistungen**

davon gegenüber Dritten	9'555.35	0.00
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	5'138.40	4'749.60
Total	14'693.75	4'749.60

Kreditoren aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	45'105.05	110'745.55
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	3'970.20	3'437.45
Total	49'075.25	114'183.00

Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen Mietzinse	91'372.15	106'872.40
übrige Rechnungsabgrenzungen	68'456.85	80'968.80
Total	159'829.00	187'841.20

Detail Kapitalkosten

Darlehenszinsen	7'555.65	7'477.45
Hypothekarzinsen	94'955.03	91'111.74
a.o. Kapitalkosten (negativer Libor Nationalbank)	31'187.08	29'892.71
EGW-Anleihen Zins	128'250.00	118'667.50
Total	261'947.76	247'149.40

Anhang zur Jahresrechnung 3/3		2019 / CHF	2020 / CHF
Ausserordentlicher Erfolg			
Mietzinsverluste nach erfolglosen Betreibungen		-22'243.40	0.00
Storno Baurechtszins EH Meienstrasse		0.00	-9'500.00
Emissionskosten EGW Anleihe		0.00	-1'626.00
Total ausserordentlicher Aufwand		-22'243.40	-11'126.00
Verschiedene unwesentliche Posten		2'747.61	1'089.90
Total ausserordentlicher Ertrag		2'747.61	1'089.90
11 Verwendung Unternehmensergebnis			
Zur Verfügung der Generalversammlung:			
Gewinn- / Verlustvortrag		62'331.70	64'601.09
Jahresgewinn / -verlust		2'388.84	3'419.79
Auflösung freie Reserven		0.00	0.00
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		64'720.54	68'020.88
Antrag des Vorstandes			
Bilanzgewinn		64'720.54	68'020.88
./.. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel)		-119.45	-171.00
./.. Zuweisung / Verwendung freie Reserve		0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		64'601.09	67'849.88

Liste der neuen Genossenschaftsanteilscheine 30. April 2020 bis 26. April 2021

Stand April 2020: 176

Gisler Eva Maria	Turnweg 19	3013	Bern
Gloor Stephanie Daniela	Bahngässli 7	3053	Münchenbuchsee
Murer Julian	Schöntal	8486	Rikon im Tösstal
Sanz Diego sel.	Cedernstrasse 12	3018	Bern
Steinmann Christof	Turnweg 19	3013	Bern
Stiffler Luca	Giacomettistrasse 24	3006	Bern
Vogel Samuel	Cedernstrasse 12	3018	Bern
Wälti Josua	Wuhrstrasse 20	8003	Zürich
Wenk Stefano	Klösterlistutz 20	3011	Bern
Weyermann Christian	Kirchgasse 9	3302	Moosseedorf

Eintritte: 10 / Austritte: 18 / Aktueller Stand: 168

An die Generalversammlung der
Genossenschaft WOGENO Bern
c/o Treuhandbüro TIS-GmbH
Morgenstrasse 70
3018 Bern

Biel, 4. Mai 2021

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

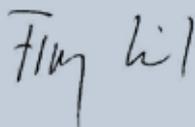
Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Bern für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung 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.

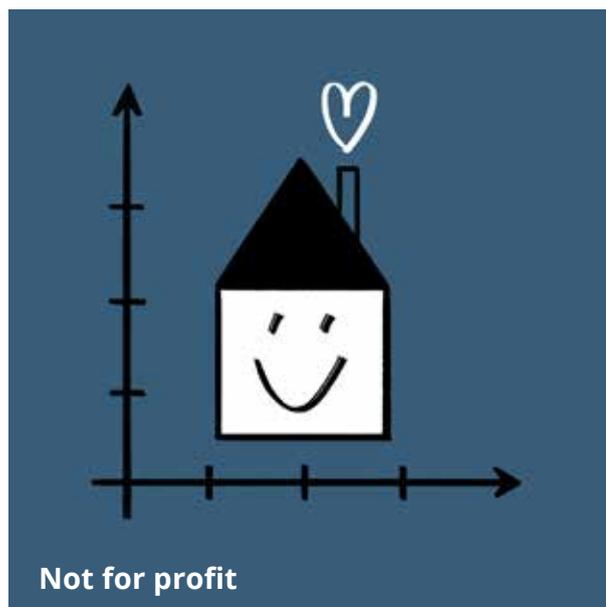
Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen
Reist Treuhand



Franz Reist
Zugelassenes Revisionunternehmen gemäss
Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde RAB, Reg. Nr. 503983

10 Leitsätze für den gemeinnützigen Wohnungsbau



Wohnen ist ein Grundrecht – wenn jemand davon profitieren soll, dann die Mieter*innen und nicht die Bauträger*in. Die WOGENO Bern legt ihr Hauptaugenmerk auf den sozialen Mehrwert für die Mieterschaft und nicht auf den eigenen Profit.



Bei der WOGENO Bern soll man sich nicht nur in den eigenen vier Wänden wohlfühlen, sondern auch aktiv mit den Mitbewohner*innen interagieren können. Ein zufriedenes Miteinander und gesellige Treffen werden unter anderem durch Anlässe und Nachbarschaftshilfe gefördert.

Weitere Informationen:
www.zehnleitsaetze.ch



Genossenschaftswohnungen werden zu Kostenmieten angeboten und der Spekulation entzogen. So auch die Wohnungen der WOGENO Bern. Die Mietzinse decken die tatsächlichen Kosten der Genossenschaft (Verwaltungskosten, Unterhalt, Rückstellungen etc.) ohne spekulativen Gewinn zu erzielen.



Durch das Erwerb von Anteilscheinen anstelle eines Mietzinsdepots tragen die Mieter*innen einen Teil der Verantwortung für die Genossenschaft. Genossenschaftler*innen der WOGENO Bern können Ihre Meinungen und Ideen einfließen lassen und sich an der Generalversammlung an den Wahlen beteiligen und Anträge stellen.



WOGENO Bern 2020

Vorstand

Susanne Vögeli-Gygax, Architektin, Präsidentin
Martin Kloter, Historiker und Gymnasiallehrer
Günther Ketterer, Treuhänder

Der Vorstand trifft sich nach Bedarf zu den Vorstandssitzungen. Zusätzlich besteht eine Finanzgruppe mit Daniel Trachsel.

Interne Kontrollstelle (IKS)

Anna Maria Bütler
Régine Linder
Peter Weibel

Revisionsstelle

Reist Treuhand, Franz Reist

Hausvereine/-gemeinschaft

+ Teilverwaltung (TV)

- Bahngässli 7, 3053 Münchenbuchsee, Kurt Pfister
- Bethlehemstr. 17 (TV), 3027 Bern, Lukas Veraguth
- Cedernstrasse 12, 3018 Bern, Sarah Rubin
- Klösterlistutz 20, 3013 Bern, Anna Maria Bütler
- Steckweg 15, 3014 Bern, Peter Weibel
- Turnweg 13-19, 3013 Bern, Viktor Hirsig

Verwaltung durch das Sekretariat

- Birkenstrasse 17, 3052 Zollikofen
- Birkenstrasse 19, 3052 Zollikofen
- Bottigenstrasse 25, 3018 Bern
- Kirchgasse 9, 3302 Moosseedorf
- Meienstrasse 9, 3052 Zollikofen
- Meienstrasse 11, 3052 Zollikofen

Verwaltung

Treuhandbüro TIS GmbH
Morgenstrasse 70, Postfach 779, 3018 Bern
immobilien@treuhandtis.ch
www.treuhandtis.ch

Unterlagen

Je ein Exemplar der Jahresrechnung 2020
und der entsprechenden Hausrechnung wird
an die Hausvereine verschickt.

Informationen/News

www.wogeno-bern.ch

