

wogeno bern

Einladung zur ordentlichen
Generalversammlung
des Jahres 2021
der Genossenschaft
WOGENO Bern

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung des Jahres 2021 der Genossenschaft WOGENO Bern

Donnerstag, 9. Juni 2022

19.30 Uhr Generalversammlung
mit anschliessendem Apéro riche
Stiftung PROGR, Aula im 1. Stock
Waisenhausplatz 30, 3011 Bern

Die Aula der Stiftung PROGR ist vom Bahnhof Bern 5 Gehminuten entfernt. Auf der Spitalgasse bis zum Käfigturm, danach links weiter auf Waisenhausplatz bis zum Ziel (links).

Nach den statutarischen Geschäften wird es beim Traktandum 16 die Möglichkeit geben, den Vorschlag des Vorstandes für die zukünftige Immobilienstrategie der WOGENO Bern zu diskutieren und über die Anträge des Vorstandes abzustimmen (Strategie vgl. Seite 20).



Bethlehemstrasse 17



Traktanden der Generalversammlung des Jahres 2021

1. Begrüssung durch die Präsidentin
Susanne Vögeli-Gygax
 2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Juni 2021
Genehmigung des Protokolls Seite 5
 3. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick
Isabelle Gautschi, Treuhandbüro TIS GmbH
 4. Jahresbericht des Vorstandes und Sanierungsbericht
Entgegennahme Seite 9
 5. Bericht der internen Kontrollstelle
Entgegennahme Seite 12
 6. Präsentation der Jahresrechnung 2021
Entgegennahme Seite 14
 7. Bericht der externen Revisionsstelle
Entgegennahme Seite 19
 8. Genehmigung der Jahresrechnung inkl. Gewinnverwendung
Beschluss
 9. Entlastung des Vorstandes
Beschluss
 10. Budget 2022
Orientierung Seite 15
 11. Wahlen Vorstand
Susanne Vögeli-Gygax, Martin Kloter, Günther Ketterer, Rolf Fuhrer,
Elisabeth Robertson, Jürg Wittwer (alle bisher)
- Präsidium neu: Jürg Wittwer, im Vorstand seit 2021 (Information)

- 12. Vorstellung der neuen Geschäftsführung ab 2022
Ilja Fanghänel Seite 11

- 13. Wahl der Kontrollstellen
Interne Kontrollstelle: Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel
Revisionsstelle: Reist Treuhand, Franz Reist

- 14. Neue Genossenschafter*innen seit der letzten GV vom 10. Juni 2021 Seite 23
Mitteilung an die Genossenschafter*innen

- 15. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen

- 16. Anträge des Vorstandes: Strategie Immobilienentwicklung WOGENO Bern Seite 20
 - a) Umsetzen der Strategie
 - b) Verkauf der Liegenschaften an der Meienstrasse 9 und 11
 - c) Zukauf von neuen Liegenschaften / Umbauten und Sanierungen
 Diskussion und Beschluss

- 17. Verschiedenes
Nächste Generalversammlung: Donnerstag, 15. Juni 2023

Es sind keine Anträge von Genossenschaftsmitgliedern eingegangen bis zum 9. Mai 2022.



Cederstrasse 12



Steckweg 15



Turnweg 13-19

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2020 der WOGENO Bern

**vom Donnerstag, 10. Juni 2021, 19.07 – 20.45 Uhr
in der Heubühne Bienzgut, Bern**

Anwesende mit Stimmrecht:

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

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

Genossenschaftler*innen: Khaled Abdin, Ursula Aebli, Alessandro Badami, Urs Brülisauer, Admir Cevra, Roland Dessarzin, Christine Elsaesser, Eva Maria Gisler (neu), Tashi Tschönzom Gönpensang, Viktor Hirsig, Willi Horisberger, Beatrice Hostettler-Walz, Magdalena Jucker, Martina Messerli (i.V. Alessandro Badami), Marcel Nydegger, Kurt Pfister, Steve Pollari, Werner Roost, Sarah Rubin, Brigitte Schär, Raimondo Sina-Schwammberger, Urs Suter, Varium Bau AG, Lukas Veraguth, Samuel Vogel (neu)

(Total Genossenschaftler 31; Stimmrechte bis T7: 29, ab T8 inkl. Neumitglieder: 31)

Anwesende ohne Stimmrecht: Treuhandbüro TIS GmbH (5 Personen), Mathias Hodel und Andreas Herzog (beide Vortrag), Elisabeth Robertson, Jürg Wittwer

Entschuldigte: Kilian Bühlmann, Bruna Casagrande, Carola Ertle, Danièle Fischer, Nicole Gerber, Glauser Bau AG, Lisa Anabel Grossen, Meaza Habte, Doris Heiniger, Michael Huber, Brabara Hürzeler, IG Sozialpsychiatrie, Inthiran Kumaran, Laura und Niklaus Mosimann, Jürg Neuenschwander, Matthias Pauwels, Heidi Sekula, Christiane Straub, Jakob Thomi, Daniel Trachsel, Trekyi Tsering, Peter Treu, Heidi Walser, Martina Zimmermann

Protokoll: Rolf Fuhrer

1. Begrüssung durch die Präsidentin, Susanne Vögeli-Gygax

Die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax begrüsst um 19:07 die Anwesenden zur Generalversammlung des Jahres 2020 und weist im Besonderen auf die speziellen Schutzmassnahmen in Zusammenhang mit COVID-19 hin.

Die Präsidentin stellt fest, dass die Einladung zur Generalversammlung rechtzeitig verschickt wurde und verdankt die Vorbereitungsarbeiten durch die Treuhandbüro TIS GmbH.

Als Stimmzähler werden Jürg Wittwer und Urs Brülisauer vorgeschlagen.

5. Sanierungszustand der Liegenschaften der WOGENO Bern

Mathias Hodel, Energie hoch drei

Andreas Herzog, W2H Architekten

Viktor Hirsig, Architekturbüro

Die drei Referenten präsentieren die ihnen vom Vorstand der WOGENO Bern erteilte Fragestellung:

- Welche Sanierungsarbeiten wurden bisher umgesetzt?
- Welches ist das energetische und bauliche Potential?
- Welche Synergien zwischen den Massnahmen können sinnvoll genutzt werden?

In loser Zusammenarbeit haben die drei Referenten für die Liegenschaften der WOGENO Bern eine Grundlage erarbeitet, welche eine strategische Investitionsplanung durch den Vorstand WOGENO Bern ermöglichen soll. Gleichzeitig wurden die kurz-, mittel- und langfristigen Massnahmen für die einzelnen städtischen Liegenschaften sowie für zwei Liegenschaften in Moosseedorf und Münchenbuchsee definiert.

Pro Objekt wurden eine GEAK-Auswertung sowie eine Potenzialstudie erstellt. Die Vorstellung der Arbeit erfolgte anhand der einzelnen Liegenschaften mit Hinweis auf bisherige

Arbeiten, die erforderlichen und möglichen energetischen Massnahmen sowie das zusätzliche Veränderungs-/Baupotenzial.

Die drei Referenten beschliessen ihren Vortrag und stellen sich den interessanten Fragen der Anwesenden.

Die Präsidentin der WOGENO Bern weist darauf hin, dass aktuell noch keine Prognose über den Ablauf der Arbeiten gemacht werden kann. Wichtig für den Vorstand war es, einen ersten Überblick gewinnen zu können.

Nach spannenden Diskussionen verdanken Susanne Vögeli-Gygax und die Anwesenden die Präsentation mit Applaus.

2. Protokoll der ordentlichen GV vom 18. Juni 2020

Das Protokoll wird verdankt.

Genehmigung: Ja: 26, Enthaltung: 3, Nein: 0

3. Statutenänderung

Die Präsidentin erläutert kurz die auf der Webseite der WOGENO Bern ersichtlichen Änderungen, welche mehrheitlich redaktionelle Änderungen betreffen. Wesentliche Anpassungen ergeben sich einzig bezüglich der Bestimmungen zum Ausschluss eines Genossenschaftsmitglieds (Art. 2.10) sowie der Einladung (Art. 4.5), welche neu auch elektronisch erfolgen kann.

Genehmigung: Ja: 28, Enthaltung: 0, Nein: 1

4. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick

Isabelle Gautschi, Treuhandbüro TIS GmbH, berichtet kurz über die wesentlichsten, erfolgten Unterhaltsarbeiten sowie die insgesamt 29 Mieterwechsel.

Details zur erfolgten Fenstersanierung der Liegenschaft Turnweg 13-19 werden von Viktor Hirsig erläutert.

Ein grosser Arbeitsanteil entfiel insbesondere auf die Vorbereitung und die Begleitung des Programms bern-saniert plus. Hierzu spricht Isabelle Gautschi einen grossen Dank an die Mieterschaft und die Hausvereine für die Unterstützung aus.

6. Jahresbericht des Vorstandes

Der Bericht wird ohne Kommentar entgegengenommen.

7. Bericht der internen Kontrollstelle

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

8. Präsentation der Jahresrechnung 2020

Rolf Fuhrer, Treuhandbüro TIS GmbH, erklärt Details der Jahresrechnung und beantwortet Fragen dazu.

9. Bericht der Revisionsstelle

Der Bericht ist in der Einladung abgedruckt. Rolf Fuhrer weist auf den wesentlichsten Teil des Berichtes hin und liest diesen vor.

10. Genehmigung der Jahresrechnung inkl. Gewinnverwendung

Genehmigung: Ja: 29, Nein: 0, Enthaltungen: 2

11. Entlastung des Vorstandes

Genehmigung: Ja: 30, Nein: 0, Enthaltungen: 1

12. Budget 2021

Rolf Fuhrer stellt das Budget 2021 kurz vor und weist insbesondere auf die ausserordentlichen Faktoren hin.

13. Wahlen Vorstandsmitglieder

Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin)

Günther Ketterer (Geschäftsführung)

Martin Kloter

Die Präsidentin weist auf die lange Zeit nicht erfolgreichen Bemühungen des Vorstandes hin, neue Vorstandsmitglieder rekrutieren zu können. Umso stolzer ist sie nun, gleich drei Kandidat*innen zur Wahl vorschlagen zu können. Diese kommen zwar nicht, wie vom Hausverein Colombina gewünscht, aus den Reihen der Mieterschaft, sind dafür aber nicht mit Interessen einzelner Liegenschaften konfrontiert. Sie bittet die drei Kandidat*innen, sich kurz vorzustellen.

Elisabeth Robertson: Mitglied der Vermietungskommission Genossenschaft Warmbächli, lic. phil. Ethnologie, Sozialpsychologie und daher insbesondere interessiert an den gemeinschaftlichen und sozialen Aspekten im Bereich der Wohnpolitik.

Jürg Wittwer: ehem. Geschäftsleiter des Hausvereins Schweiz und der Sektion Bern des Verkehrs-Clubs Schweiz. Mitinhaber und Geschäftsleiter der Rundum mobil GmbH sowie Inhaber und Geschäftsleiter der Erfahrungsstark GmbH.

Rolf Fuhrer: Seit 2018 Inhaber und Nachfolger von Günther Ketterer bei der Treuhandbüro TIS GmbH und dadurch bisher bereits indirekt in die Vorstandsarbeit bei der WOGENO Bern involviert.

Die Präsidentin schlägt vor, den Vorstand in globo zu wählen, es erheben sich keine Stimmen gegen dieses Vorgehen.

Wahl des Vorstandes: Ja: 31, Nein: 0, Enthaltungen: 0

Sämtliche Vorstandsmitglieder anerkennen ihre Wahl und verdanken diese.

14. Wahl Kontrollstellen

Revisionsstelle: Reist Treuhand, Franz Reist

Genehmigung: Ja: 31, Nein: 0, Enthaltungen: 0

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

Genehmigung: Ja: 31, Nein: 0, Enthaltungen: 0

15. Neue Genosschafter*innen seit der letzten GV vom 18. Juni 2020

siehe Einladung Seite 16

Stand per April 2020 – Eintritte: 10 / Austritte: 18 / Aktueller Stand: 168

16. Ausschluss eines Genosschafters

Aufgrund der Missachtung von mietrechtlichen Bestimmungen wird der Ausschluss eines Mieters / einer Mieterin beantragt.

Isabelle Gautschi, Treuhandbüro TIS GmbH, erläutert kurz die eingetretenen Missstände.

Genehmigung: Ja: 28, Enthaltungen: 3, Nein: 0

17. Hausverkauf Birkenstrasse 17/19

Rolf Fuhrer erläutert den Stand des Verkaufsprozesses. Rund 30 interessierte Kreise (Gemeinnützige Genossenschaften und Vereine, alternative Pensionskassen etc.) wurden angeschrieben, bislang gingen daraus fünf Kaufangebote ein, welche zum Teil über dem geforderten Richtpreis liegen.

Viktor Hirsig möchte wissen, welches das Hauptkriterium für die Wahl des Käufers sein wird. Susanne Vögeli-Gygax informiert, dass das Ziel des Vorstandes ist, eine nachhaltige Käuferschaft zu finden, die Höhe des Kaufpreises sei dabei zweitrangig.

Rolf Fuhrer ergänzt, dass gerade aus diesem Grund keine öffentliche Ausschreibung der Objekte erfolgte, um einem nachhaltigen Kreis von Interessenten den Kaufvorrang bieten zu können.

Keine weiteren Wortmeldungen

18. Einstellhalle Meienstrasse 9/11

Günther Ketterer informiert über den aktuellen Stand des Verfahrens. Er orientiert, dass die WOGENO Bern aufgrund des vom Bauherrn vernachlässigten Unterhaltes grundsätzlich keine Entschädigung entrichten möchte, was sich nicht mit den Absichten des Bauherrn deckt. Mit der Gültsschatzkommission wurde zwischenzeitlich die Notbremse für die sich hinziehenden Streitigkeiten gezogen. Die Empfehlung der Gültsschatzkommission wird aber voraussichtlich erst in drei Monaten vorliegen.

Der Verlauf der Einstellhalle hängt mehrheitlich nun von den Kosten des Heimfalls ab, erst nach deren Bestimmung kann über die weitere Nutzung (Aufschüttung, Sanierung etc.) im Vorstand entschieden werden.

19. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen

Viktor Hirsig informiert über die Gewerberäume am Turnweg 15 und 19, deren Mieterschaften im Rahmen des Lockdowns einen Mietzinserrlass ersucht haben. Als Vorschlag der WOGENO Bern wurde ein Erlass von 50% einer Monatsmiete offeriert. Im Jahresbericht 2020 kann nun aber von einem Erlass von 1.5 Monatsmieten gelesen werden.

Die Präsidentin entschuldigt sich für die eingetretenen Missverständnisse und offeriert die 1.5 Monatsmieten als Erlass.

Hausverein Colombina, Cedernstrasse 12, informiert über einen Todesfall sowie den Zuwachs einerseits durch eine Geburt andererseits durch drei Zwerghühner. Seit der letzten GV hat sich der Vorstand des Hausvereins komplett erneuert.

Die Mitglieder des Hausvereins finden es sehr schade, dass Unterlagen zu den energetischen Prüfungen der Liegenschaften nicht vorgängig zugestellt wurden, damit diese an der GV hätten besprochen werden können. Die Präsidentin weist darauf hin, dass die diesbezüglichen Arbeiten sehr intensiv gelaufen sind und die Resultate nun erst kurzfristig vorlagen.

Anna Maria Bütler, Klösterlistutz 20, berichtet ebenfalls über einen Todesfall und einen Neueinzug. Zudem wird im August der Wegzug von Gründungsmitglied Kurt Hörler erfolgen. Ein Wechsel der Mieterschaft bietet aber auch immer eine Chance für eine Neuorganisation der Ämter im Haus.

20. Verschiedenes

Die nächste Generalversammlung findet am Donnerstag, 9. Juni 2022 statt.

Die Präsidentin dankt den Anwesenden für die angeregte Teilnahme, den Vorstandsmitgliedern für die Unterstützung, sowie speziell dem Gremiensekretariat TIS für die Organisation der Generalversammlung sowie Isabelle Gautschi für ihre informativen Beiträge.

Im Anschluss wird nun von Katja Gipp – MamaZuppa – ein Apéro inklusive Getränke serviert, welcher aufgrund der COVID-Bestimmungen sitzend zu geniessen ist.

Schluss der Sitzung: 20.45 Uhr

Bern, im Juni 2021

Für das Protokoll:



Rolf Fuhrer

Die Präsidentin:



Susanne Vögeli-Gygax

Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr vom April 2021 bis April 2022

Seit dem Jahresbericht 2020/2021 per Ende April 2021 für die letzte Generalversammlung (GV) vom 10. Juni 2021 wurden bis Ende April 2022 insgesamt zehn Vorstandssitzungen und eine Finanzgruppensitzung durchgeführt

1. Vorstand und Geschäftsführung

a.) Konstituierung des Vorstandes

Der Vorstand besteht seit der letzten GV 2021 aus Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin bisher), Rolf Fuhrer, Günther Ketterer, Martin Kloter, Elisabeth Robertson und Jürg Wittwer (neuer Präsident). Zur Struktur und den Zuständigkeiten des Vorstandes vergleichen Sie bitte die Tabelle und das Organigramm auf Seite 12 und 13.

b.) Neue Geschäftsführung

Da Günther Ketterer in diesem Geschäftsjahr die Geschäftsführung der WOGENO Bern abgeben wollte, musste sich der Vorstand auf die Suche nach einer neuen Person für dieses Amt machen. Der Vorstand dankt Günther für seinen unermüdlichen und fast 40 Jahre dauernden Einsatz als Geschäftsführer der WOGENO Bern ganz herzlich.

Der neue Geschäftsführer Ilja Fanghänel war einigen Mitgliedern des Vorstandes bereits bekannt und wurde von uns per 1. Januar 2022 mit einem Pensum von ca. 30 % mandatiert. Ilja Fanghänel vertritt den Vorstand gegen aussen. Er koordiniert den Unterhalt der Liegenschaften und ist für die Immobilienentwicklung zuständig. Er wird sich persönlich an der GV unter Traktandum 12 vorstellen und ein Teil seiner Aufgaben kommen unter dem Traktandum 16 (Immobilienentwicklung) zur Sprache. Im Organigramm auf Seite 13 können Sie seine Position als Scharnierstelle zwischen Vorstand und der Treuhandbüro TIS GmbH sehen.

2. Liegenschaften

a.) Wohnungsmarkt – Vermietbarkeit – Finanzen

Wie im letzten Berichtsjahr 2020/2021 waren über alle Liegenschaften betrachtet meistens nur eine und maximal zwei Wohnungen zeitweise nicht vermietet.

Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist nach wie vor stabil und hat sich sogar aufgrund der Liegenschaftsverkäufe verbessert. Dies wird uns helfen, die vielen geplanten Sanierungen in den Häusern vorzunehmen.

Rolf Fuhrer und Martin Kloter konnten an einem Anlass für Genossenschaften und andere gemeinnützige Bauträger im September 2021 im Innenhof des Generationenhauses der Burgergemeinde die WOGENO Bern vorstellen.

Die WOGENO Bern 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


Die neu aus Mitgliedern des Vorstandes der WOGENO Bern geschaffene Baukommission (vgl. das Organigramm) hat im Berichtsjahr die Umsetzung des Sanierungskonzeptes zusammen mit der Treuhandbüro TIS GmbH weitergeführt. Das Konzept wurde uns von den zwei damit beauftragten Baufachleuten Matthias Hodel (energie³, Energetische Sanierung) und Andreas Herzog (W2H Architekten, Architektur) an der letzten GV vorgestellt. Bei einigen Liegenschaften konnte die Baukommission zusammen mit Isabelle Gautschi von der Treuhandbüro TIS GmbH und dem neuen Geschäftsführer Ilja Fanghänel die geplanten Sanierungsarbeiten bereits im Detail vorstellen. In einigen Liegenschaften wurden im Berichtsjahr kleinere und grössere Reparaturarbeiten vorgenommen. Am Turnweg 13–19 ersetzten die Handwerker*innen Fenster als Teil der geplanten energetischen Sanierungsmassnahmen.

Per November 2021 hat die Treuhandbüro TIS GmbH den Verkauf der zwei Liegenschaften an der Birkenstrasse 17 und 19 abgeschlossen. Der Verkauf wurde an der letzten GV 2021 beschlossen.

Wie im Protokoll der GV vom 13. Juni 2019 unter Traktandum 14b.) notiert, haben wir bereits einmal über einen möglichen Verkauf der zwei Liegenschaften Meienstrasse 9 und 11 gesprochen. Der Vorstand hatte damals folgende zwei Gründe für die Verkaufsabsicht angeführt: Es fehlt in der Liegenschaft die Perspektive für eine Selbstverwaltung aufgrund der Grösse der Liegenschaften. Zudem fehlen der WOGENO Bern die für eine Gesamtsanierung notwendigen finanziellen Mittel. Diese zwei Gründe sind auch heute noch ausschlaggebend dafür, dass wir der Generalversammlung vom 9. Juni 2022 den Verkauf der zwei Häuser an der Meienstrasse 9 und 11 vorschlagen. Wie schon beim Verkauf der Birkenstrassen 17 und 19 beabsichtigen wir dabei eine sozial orientierte Vermieterschaft zu finden (vgl. S. 22).

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), Anfang Mai 2022
Im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern

Sanierungsbericht der WOGENO Bern

An der letzten Generalversammlung vom 8. Juni 2021 wurde der Zustandsbericht der WOGENO Bern-Liegenschaften durch Mathias Hodel, energie³ und die Architekten Andreas Herzog, W2H Architekten und Viktor Hirsig, selbständig, präsentiert. Energetische Massnahmen sollen mit notwendigen baulichen Massnahmen verknüpft und ausgeführt werden. Aufgrund des Zustandsberichtes wurden die Prioritäten für die anstehenden Sanierungen von den Architekten vorgeschlagen und vom Vorstand genehmigt.

Für die Liegenschaften Bethlehemstrasse 17, Cedernstrasse 12 und Turnweg 13-19 erteilte die Baukommission im Herbst 2021 Aufträge an die Architekten für die Umsetzung der energetischen Massnahmen. Anfangs 2022 fanden Informationsveranstaltungen in den drei Häusern statt. Ausgeführt werden im Sommer/Herbst 2022 folgende Arbeiten:

Bethlehemstrasse 17

- Energetische Sanierung Dach: Steildach dämmen inkl. Spenglerarbeiten und Eindeckung. Gerüst, Pinselsanierung Fassade, Ersatz alter 1-fach verglaster Fenster.
- Heizungsersatz (Luft Wasser Wärmepumpe)

Cedernstrasse 12

- Energetische Sanierung Dach: Steildach erneuern inkl. Spenglerarbeiten und Unterdach.
- Estrichboden dämmen. Erstellen eines Fassaden- und Dachgerüsts

- PV-Anlage 30 kWp Photovoltaikanlage Inndachanlage Ost und West, inkl. ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch).
- Verbesserung der Dämmung im Untergeschoss, (Innenwände in Teilen des Kellers).

Turnweg 13-19

- Kastenfenster aufdoppeln
- Hohlräume zwischen Wandtäfer und Mauerwerk ausblasen
- Hauseingangstüren sanieren und energetisch verbessern

Beim Turnweg werden die Arbeiten über 3 Jahre ausgeführt:

- 2023 erfolgt die Dachsanierung mit Ersatz der Dachfenster und Fassadensanierung
- 2024 wird der Energiebedarf berechnet, dann folgen Erdsondenbohrungen, neue Wärmepumpe, Heizungsersatz und Warmwasseraufbereitung.

Susanne Vögeli-Gygax, 7. März 2022

Neue Geschäftsführung seit Januar 2022



Ilja Fanghänel hat Anfang 2022 die Geschäftsführung der WOGENO Bern mit einem 30%-Mandat übernommen. Er ist selbständiger Sozial-Raum-Planer in Bern und arbeitet seit mehreren Jahren in genossenschaftlichen Entwicklungsprozessen mit. So war er beispielsweise als Projektleiter Betrieb intensiv beim Aufbau der Genossenschaft Warmbächli in der Siedlung Holliger beteiligt.

Ilja Fanghänel übernahm per Anfang 2022 auch die Geschäftsführung der npg AG für

nachhaltiges Bauen und begleitet daneben weitere gemeinnützige Bauträger und Gemeinden im Raum Bern. Seine thematischen Schwerpunkte lassen sich mit den Stichworten Generationenwohnen, Partizipation, Nachbarschaften, Genossenschaften sowie Stadt- und Quartierentwicklung zusammenfassen, siehe auch <https://www.fanghaenel.ch>.

Als Geschäftsführer der WOGENO Bern verantwortet er die Umsetzung der von Vorstand und Generalversammlung vorgegebenen Strategien und fungiert als Koordinationsstelle zwischen Vorstand, Genosschafter*innen, Bewohnenden, Liegenschaftsverwaltung und Externen.

Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der WOGENO Bern

Wir haben die Protokolle der Vorstandssitzungen des Jahres 2021 der WOGENO Bern geprüft, und festgestellt, dass die Arbeit des Vorstands sich an die Statuten unserer Genossenschaft hält.

Es freut uns sehr, dass die Planung für die energetische Sanierung der Liegenschaften mit Nachdruck weiter verfolgt wurde. Wichtig und richtig ist auch, dass dem Umstand des «Kürzertretens» von Günther Ketterer Rechnung getragen und die Planung der Reorganisation der Genossenschaft resp. ihrer Organe angepackt wurde. Trotz ausführlicher Protokolle war es für uns als IKS-Mitglieder aber nicht einfach, die personellen, rechtlichen, konzeptuellen und kompetenzmässigen Veränderungen des letzten Jahres zu überblicken. Wir äussern daher den Wunsch, dass die Genossenschafter*innen zum gegebenen Zeitpunkt mittels Organigramm, verbunden mit den entsprechenden Pflichtenheften und Kompetenzabgrenzungen, über die Veränderungen umfassend informiert werden.

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

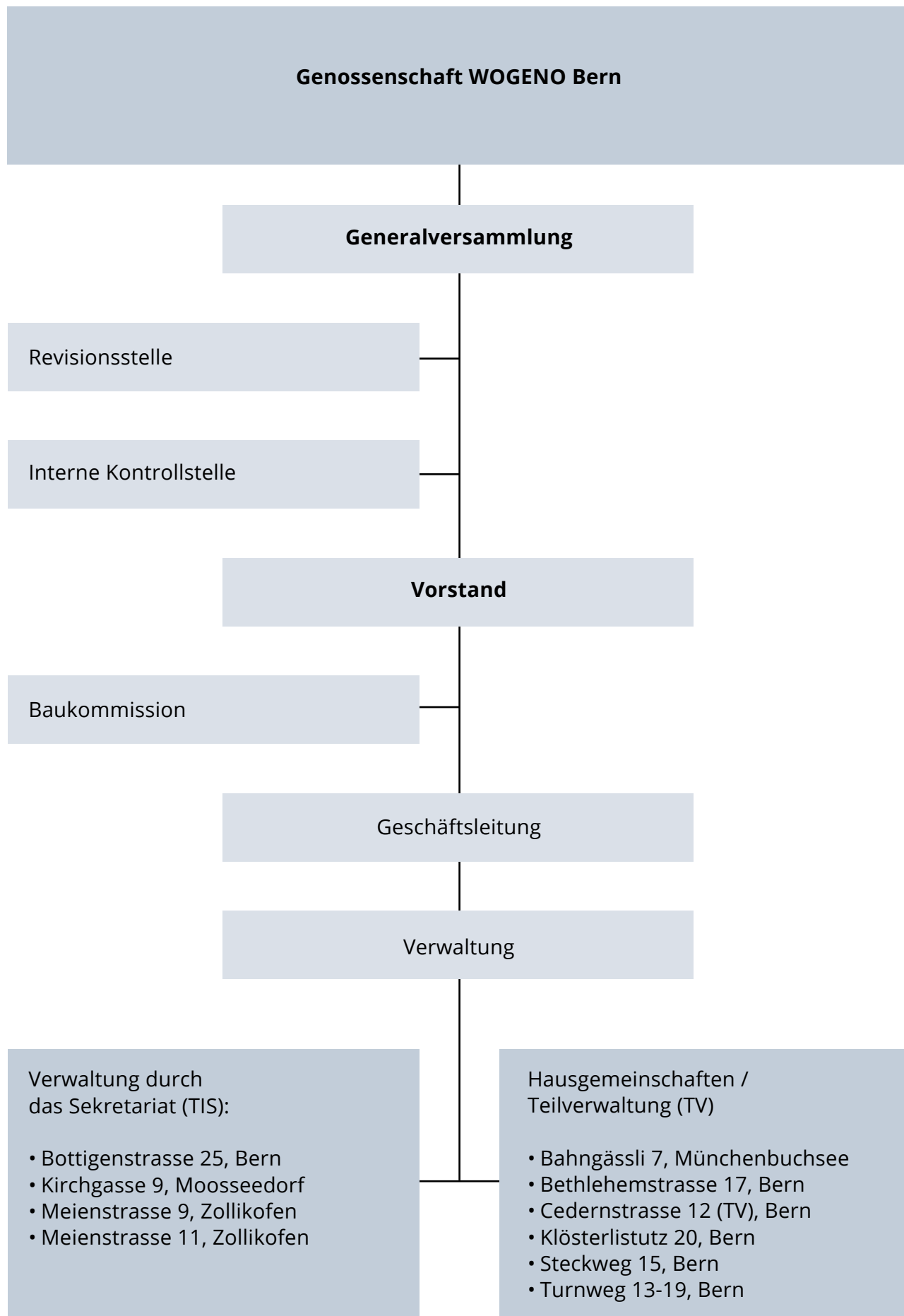
Bern, 22. Februar 2022

Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

Zuständigkeiten Vorstand WOGENO Bern per 1. 1. 2022

	Susanne Vögeli-Gygax	Günther Ketterer	Martin Kloter	Rolf Fuhrer	Elisabeth Robertson	Jürg Wittwer	Ilja Fanghänel	Treuhandbüro TIS GmbH
Präsidium	P					Stv		
Protokolle				x				Stv
Baukommission	P				x	Stv	x	
Verkauf Meienstrasse 9/11	x	x				x		
EH Meienstrasse 9/11		x		x				
Finanzen / Strategie		x		x		x	x	x
Ansprechperson für Geschäftsleitung		x					x	
Jahresbericht			P		Stv		x	x

Organigramm WOGENO Bern per 1.1.2022



Bilanz per 31. Dezember 2021

AKTIVEN	2020	2021	Differenz
Postcheckguthaben	282'221.60	104'020.90	-178'200.70
Bankguthaben	332'660.10	1'239'891.60	907'231.50
Flüssige Mittel	614'881.70	1'343'912.50	729'030.80
Debitoren aus Leistungen	0.00	638.25	638.25
Guthaben gegenüber Mietenden	40'388.60	31'244.65	-9'143.95
Delkredere	-35'639.00	-29'641.15	5'997.85
Forderungen aus Leistungen	4'749.60	2'241.75	-2'507.85
Aufgelaufene Nebenkosten	-13'694.35	2'043.30	15'737.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'000.00	3'021.25	21.25
Umlaufvermögen	608'936.95	1'351'218.80	-742'281.85
Finanzanlagen	12'500.00	12'500.00	0.00
Liegenschaften	26'664'000.00	23'596'000.00	-3'068'000.00
./ . Wertberichtigungen	-8'343'850.00	-7'641'930.00	701'920.00
Immobilie Sachanlagen	18'320'150.00	15'954'070.00	-2'366'080.00
Anlagevermögen	18'332'650.00	15'966'570.00	2'366'080.00
Total Aktiven	18'941'586.95	17'317'788.80	-1'623'798.15
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	114'183.00	101'498.55	-12'684.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	187'841.20	222'916.15	35'074.95
kurzfristige Rückstellungen	28'109.35	28'418.15	308.80
kurzfristiges Fremdkapital	330'133.55	352'832.85	22'699.30
Darlehen Mietende (verzinslich)	851'555.05	870'368.05	18'813.00
übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	134'677.50	99'796.55	-34'880.95
Hypothekendarlehen (verzinslich)	4'817'300.00	3'294'300.00	-1'523'000.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	4'437'000.00	3'832'000.00	-605'000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	7'800'000.00	7'800'000.00	0.00
Sanierungsrückstellung	0.00	463'400.00	463'400.00
langfristiges Fremdkapital	18'040'532.55	16'359'864.60	-1'680'667.95
Fremdkapital	18'370'666.10	16'712'697.45	-1'657'968.65
Genossenschaftskapital	498'000.00	525'000.00	27'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	4'899.97	5'070.97	171.00
Gewinn-/Verlustvortrag	64'601.09	67'849.88	3'248.79
Jahresergebnis	3'419.79	7'170.50	3'750.71
Reserven & Bilanzgewinn	72'920.85	80'091.35	7'170.50
Eigenkapital	570'920.85	605'091.35	34'170.50
Total Passiven	18'941'586.95	17'317'788.80	-1'623'798.15

	2020	%	Budget 2021	2021	%	Budget 2022	Budget 2023
Mietzinseinnahmen	1'580'777.00	119.5%	1'560'000	1'561'656.00	121.9%	1'440'000	1'440'000
Leerstände	-10'753.00	-0.8%	-40'000	-36'846.50	-2.9%	-40'000	-40'000
./. GV-Rückzahlungen	-250'000.00	-18.9%	-250'000	-250'000.00	-19.5%	-250'000	0
ZV-Zahlungen BWO	3'606.00	0.3%	3'000	2'448.00	0.2%	3'000	0
ZV-Zahlungen an Mietende	-3'624.00	-0.3%	-3'000	-2'460.00	-0.2%	-3'000	0
evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkredere	2'531.20	0.2%	0	5'997.85	0.5%	0	0
Total Ertrag	1'322'537.20	100.0%	1'270'000.00	1'280'795.35	100.0%	1'150'000	1'400'000
Liegenschaftsunterhalt	-391'229.86	-29.6%	-671'400	-753'902.84	-58.9%	-584'000	-580'000
Vermietungsaufwand	-3'639.90	-0.3%	-10'000	-3'185.90	-0.2%	-10'000	-10'000
Liegenschaftssteuern	-9'335.05	-0.7%	-9'500	-11'118.70	-0.9%	-11'000	-13'000
Versicherungen	-8'341.70	-0.6%	-9'000	-10'187.30	-0.8%	-11'000	-22'000
Verwaltungsaufwand	-124'627.35	-9.4%	-132'000	-138'775.91	-10.8%	-182'000	-182'000
Werbung	-2'766.25	-0.2%	-500	-1'986.50	-0.2%	-2'000	-2'000
Total Betriebsaufwand	-539'940.11	-40.8%	-832'400	-919'157.15	-71.8%	-800'000	-809'000
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	782'597.09	59.2%	437'600	361'638.20	28.2%	350'000	591'000
Abschreibungen Immobilien	-500'920.00	-37.9%	-544'000	-509'580.00	-39.8%	-160'000	-400'000
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern	281'677.09	21.3%	-106'400	-147'941.80	-11.6%	190'000	191'000
Kapitalzins-Aufwand	-247'149.40	-18.7%	-250'000	-178'231.40	-13.9%	-106'400	-167'000
Baurechtzins-Aufwand	-20'594.70	-1.6%	-20'500	-20'664.70	-1.6%	-20'500	-20'500
Baurechtzins-Ertrag	0.00	0.0%	0	0.00	0.0%	0	0
Zinsertrag allgemein	0.00	0.0%	0	15.00	0.0%	0	0
Betriebserfolg vor Steuern	13'932.99	1.1%	-376'900	-346'822.90	-27.1%	2'500	3'500
ausserordentlicher Aufwand	-11'126.00	-0.8%	-720'000	-740'052.45	-57.8%	0	0
ausserordentlicher Ertrag	1'089.90	0.1%	1'100'000	1'094'533.95	85.5%	0	0
Jahresgewinn vor Steuern	3'896.89		3'100	7'658.60		2'500	3'500
Gewinn- und Kapitalsteuern	-477.10	0.0%	-1'500	-488.10	0.0%	-1'000	-1'000
Jahresergebnis	3'419.79	0.3%	1'600	7'170.50	0.6%	1'500	2'500
Rückzahlung Hypotheken	0		0	0		0	0
Rückzahlung BBVM Darlehen	200'000		200'000	605'000		200'000	200'000
Amortisationen	-200'000		-200'000	-605'000		-200'000	-200'000
Anlagesumme	26'664'000		23'596'000	23'596'000		23'596'000	23'596'000
Abschreibungen	-8'343'850		-7'676'350	-7'641'930		-7'801'930	-8'201'930
	18'320'150		15'919'650	15'954'070		15'794'070	15'394'070
BBVM Darlehen	4.437 Mio		3.787 Mio	3.832 Mio		3.632 Mio	3.432 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 3 % und 4 % abgeschrieben.

3 Zusammensetzung des Vorstandes per 31.12.2020

Vögeli-Gygax Susanne, von Grafenried in Bern, Präsidentin, Kollektivunterschrift zu zweien
 Fuhrer Rolf, von Langnau im Emmental in Noflen, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien
 Ketterer Günther, von Bern in Bern, Sekretär + Kassier, Kollektivunterschrift zu zweien
 Kloter Martin, von Zug in Bern, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien
 Robertson Elisabeth, von Bern, in Bremgarten, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien
 Wittwer Jürg, von Reichenbach im Kandertal, in Wimmis, Mitglied, 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	0.00
Birkenstr. 19, Zollikofen	1'280'000.00	0.00
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	25'849'700.00

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

Liegenschaften	26'664'000.00	23'596'000.00
./. Abschreibung	-8'343'850.00	-7'641'930.00
Buchwert Liegenschaften	18'320'150.00	15'954'070.00

Total Hypotheken	4'817'300.00	3'294'300.00
Total EGW Darlehen	7'800'000.00	7'800'000.00
Total BBVM Darlehen	4'437'000.00	3'832'000.00

8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld

Kirchgasse 9, Moosseedorf, ausgelaufen per 01.07.2021	149'884.40	0.00
Bottigenstr. 25, Bern, 01.01.2023	215'366.75	199'588.95
Meienstr. 9+11, Zollikofen, 01.01.2023	1'255'601.70	1'053'633.95
Total	1'620'852.85	1'253'222.90

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

Der Vorstand erhielt im 2021 erstmals eine Entschädigung.

Total wurden CHF 7'350.10 ausbezahlt:

Vorstandsentschädigung (ab der 6. Sitzung pro Jahr)		4'230.10
Baukommission		2'470.00
Struktur- & Organisationskonzept, Immobilienentwicklung		650.00
Total		7'350.10

Treuhandbüro TIS GmbH

Honorar Verwaltung Liegenschaften*	95'480.00	93'907.50
Honorar Administrative Bewirtschaftung*	2'726.75	5'647.70
Honorar Technische Bewirtschaftung*	2'678.40	5'484.20
Honorar Rechnungswesen*	1'784.95	1'973.60
Honorar Verwaltung Genossenschaft*	4'826.10	4'935.35
Honorar WEG-Liegenschaften*	826.05	747.65
Honorar Unterhaltsaufwendungen*	46'678.95	30'870.25
Honorar Projekte*	560.05	525.05
Rechnung Spesen	4'034.20	3'628.00
Verwaltungshonorar Heiz- und Nebenkosten	7'836.20	8'456.25
Gesamttotal	167'431.65	156'175.55

*davon Aufwand Dritte weiterverrechnet durch TIS

	3'925.85	5'135.35
--	----------	----------

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

davon gegenüber Dritten	0.00	638.25
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	4'749.60	1'603.50
Total	4'749.60	2'241.75

Kreditoren aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	110'745.55	94'248.65
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	3'437.45	7'249.90
Total	114'183.00	101'498.55

Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen Mietzinse	106'872.40	124'165.90
übrige Rechnungsabgrenzungen	80'968.80	98'750.25
Total	187'841.20	222'916.15

Detail Kapitalkosten

Darlehenszinsen	7'477.45	7'189.95
Hypothekarzinsen	91'111.74	49'069.50
a.o. Kapitalkaufwand (negativer Libor Nationalbank)	29'892.71	8'121.95
EGW-Anleihen Zins	118'667.50	113'850.00
Total	247'149.40	178'231.40

Ausserordentlicher Erfolg

Mietzinsverluste nach erfolglosen Betreibungen	0.00	9'482.95
Ablösung Zinsaustausch CS	0.00	-728'600.00
Mietzinsverluste COVID-19	0.00	-1'969.50
Storno Baurechtszins EH Meienstrasse	-9'500.00	0.00
Emissionskosten EGW Anleihe	-1'626.00	0.00
Total ausserordentlicher Aufwand	-11'126.00	-740'052.45

Verkauf Liegenschaft Birkenstrasse 17+19, Zollikofen	0.00	1'094'533.95
Verschiedene unwesentliche Posten	1'089.90	0.00
Total ausserordentlicher Ertrag	1'089.90	1'094'533.95

11 Verwendung Unternehmensergebnis**Zur Verfügung der Generalversammlung:**

Gewinn- / Verlustvortrag	64'601.09	67'849.88
Jahresgewinn / -verlust	3'419.79	7'170.50
Auflösung freie Reserven	-	-
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	68'020.88	75'020.38

Antrag des Vorstandes

Bilanzgewinn	68'020.88	75'020.38
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel)	-171.00	-358.54
./. Zuweisung / Verwendung freie Reserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	67'849.88	74'661.85



Bahngässli 7



Bethlehemstrasse 17

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

Biel, 5. Mai 2022

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 2021 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

Strategie Immobilienentwicklung WOGENO Bern

Antrag des Vorstands an die Generalversammlung der WOGENO Bern vom 9. Juni 2022

1. Ausgangslage

Nach einer langen Phase ohne Wachstum, konnte sich die WOGENO Bern in den letzten Jahren neu aufstellen. Die gute finanzielle Situation sowie die personelle Verstärkung (Erweiterung Vorstand, Einsetzen einer neuen Geschäftsführung) erlauben es in Zukunft, die Aktivitäten der WOGENO Bern wieder auszuweiten.

2. Zielsetzungen

Mit der vorliegenden Strategie zur Immobilienentwicklung der WOGENO Bern in den nächsten 5-10 Jahren soll die Grundlage für die Arbeit von Vorstand, Geschäftsführung und Verwaltung (Treuhandbüro TIS GmbH) gelegt werden. Angestrebt wird:

- eine Verbreitung des Selbstverwaltungsmodells im Raum Bern (vgl. Zweckartikel und allgemeine Grundsätze in den Statuten)
- ein qualitätsvolles und verantwortungsvolles Wachstum bei den Liegenschaften (Zukauf Bestandsbauten, ggf. Neubau) und dadurch Spekulations-Entzug von weiteren Liegenschaften dank dem Modell Kostenmiete
- Unterstützung der bestehenden und zukünftigen Hausgemeinschaften bei der Selbstorganisation
- einen Beitrag für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Stadt und Region Bern zu leisten

Auszüge aus den Statuten vom 10. Juni 2021

Zweck

1.2. Die Genossenschaft ist gemeinnützig. Sie bezweckt, ihren Mitgliedern durch Bau, Finanzierung und Kauf preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen, diesen dauernd der Spekulation zu entziehen, um selbstverwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen.

Allgemeine Grundsätze

1.3. Die Mitglieder organisieren sich in Hausgemeinschaften als einfache Gesellschaft oder als juristische Person. Diese mietet bei der Genossenschaft eine Liegenschaft, die sie gegenüber der Genossenschaft verantwortlich verwaltet.

1.4. Die Liegenschaften der Genossenschaft sind jeder spekulativen Verwendung dauernd zu entziehen. Der Verkauf einzelner Häuser oder Wohnungen ist ausnahmsweise unter sichernden Auflagen zulässig. Er bedarf der mit einer Mehrheit von 3/4 beschlossenen Zustimmung der Generalversammlung. Der Verkaufspreis für Bauten, die weiterhin für Wohnzwecke bestimmt sind, soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Anlagekosten und der seit der Erstellung eingetretenen Teuerung stehen. Die vorstehenden Bedingungen gelten sinngemäss auch für die Einräumung des Baurechtes an überbauten Grundstücken.

Die Grundsätze gelten nicht für den Enteignungsfall.

3. Strategie Immobilienentwicklung für die nächsten 5-10 Jahre

a) Qualitätsvolles Wachstum

Gemäss obigen Zielsetzungen will sich der Vorstand und die Geschäftsführung wieder vermehrt aktiv für ein qualitätsvolles Wachstum der WOGENO Bern einsetzen. In diesem Sinne sind bereits erste unverbindliche Gespräche mit Hausbesitzenden sowie Bewohnenden von verschiedenen Liegenschaften am Laufen. Die meisten Kontakte wurden dabei im

Rahmen des Programms „Soziale Nachlassplanung“ vom Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau (Regionalverband wohnbaugenossenschaften bern-solothurn) hergestellt. Es liegt bei den aktuellen Liegenschaftspreisen (v.a. im urbanen Raum) auf der Hand, dass die WOGENO Bern nicht bei Bieterverfahren mit Verkauf an den/die Höchstbietende/n mitmachen kann, will sie weiterhin günstige Mieten anbieten können. Somit ist die WOGENO Bern auf Hausbesitzende angewiesen, die bewusst das Modell der WOGENO Bern unterstützen wollen und einen fairen Verkaufspreis für ihre Liegenschaft verlangen. Perimeter der Aktivitäten wäre Stadt und Agglomeration Bern und wenn die Rahmenbedingungen stimmen, können auch Objekte im ganzen Kanton Bern oder in Ausnahmefällen auch über der Kantonsgrenze geprüft werden.

b) Stärkung der Hausgemeinschaften

Bei jeder Liegenschaft wird eine Beurteilung vorgenommen, ob die aktuelle (oder zukünftige) Mieterschaft Potential für eine Hausgemeinschaft im Sinne der WOGENO Bern-Statuten hat. Die Bewohnerschaft muss bei einem Kauf noch nicht als Hausgemeinschaft organisiert sein, Vorstand, Geschäftsführung und Verwaltung werden dabei proaktiv über die Zielsetzungen der WOGENO Bern informieren und die Bewohnerschaft bei der Selbstorganisation unterstützen. Dies mit dem Ziel, einen Hausmietvertrag abzuschliessen oder zumindest gewisse Elemente wie Hauswartung oder Aussenraumpflege in die Verantwortung der Bewohnenden übergeben zu können (Teil-Selbstverwaltung).

Erwachsene Bewohnende werden Mitglied der Genossenschaft und zeichnen Mindestpflichtanteile von CHF 3'000 (Sonderregelungen in Härtefällen möglich). Verzinste oder unverzinste Darlehen an die Genossenschaft sind dabei erwünscht aber keine Pflicht, die WOGENO Bern übernimmt das nötige Eigenkapital für den Hauskauf! Bestehende Mieter*innen sollen dadurch wenn immer möglich im Haus verbleiben können, sofern sie das wünschen.

Auch bei den bereits bestehenden Liegenschaften werden Hausgemeinschaften bei der Organisation von selbstverwalteten Strukturen unterstützt, sofern nötig und gewünscht. Und auch bei bestehenden Mietverhältnissen können die bisherigen Pflicht-Darlehen aufgelöst werden, sofern von den einzelnen Mietparteien gewünscht (jedoch nicht der Pflichtanteil von CHF 3'000 pro Genossenschafter*in). Die Darlehen können jedoch auch weiterhin als sichere Anlage in der Genossenschaft belassen werden.

c) Sanierungen

Die bestehenden Liegenschaften der WOGENO Bern wurden kürzlich auf energetische Sanierungspotentiale überprüft und die einzelnen Liegenschaften werden nun auf Basis dieser Zustandsanalyse in den folgenden Jahren zeitlich gestaffelt energetisch saniert. Nebst den energetischen Sanierungen wird die Baukommission und der Vorstand in Einzelfällen auch wertvermehrende Sanierungen/Umbauten prüfen, beispielsweise wenn die Grundrisse von älteren Liegenschaften nicht mehr zeitgemäss und somit schlecht vermietbar sind oder die Bausubstanz in problematischem Zustand ist. Bei bewohnten Liegenschaften wird dabei selbstverständlich Rücksicht auf bestehende Mieter*innen genommen (frühzeitiger Einbezug in die Planung, Bereitstellung von Übergangslösungen während der Sanierung, Vormieterrecht nach Sanierung usw.). Umbauten, welche 30% der Kaufsumme übersteigen, werden dabei gemäss Artikel 4.2.b der Statuten jeweils der GV vorgelegt.

d) Option Neubau

Nebst dem Kauf von Bestandsliegenschaften besteht auch die Option für einen Neubau, z.B. auf dem Vierer-/Mittelfeld oder im Gaswerkareal im Baurecht von der Stadt Bern. Der Fokus der Aktivitäten liegt jedoch beim Kauf von Bestandsliegenschaften. Ein Neubau würde gemäss Artikel 4.2.b der Statuten der GV erneut zur Abstimmung vorgelegt und ist nicht Teil des vorliegenden Antrages an die GV vom 9. Juni 2022.

e) Verkauf Meienstrasse 9 und 11

Bei den beiden Liegenschaften an der Meienstrasse 9 und 11 wurden in den letzten Jahren mehrere Anläufe unternommen, um eine (Teil)-Selbstverwaltung aufzubauen, dies jedoch leider immer erfolglos. Aus diesem Grund kam der Vorstand zum Schluss, dass der Verkauf der Meienstrasse 9 und 11 ein grosses Potential für die hier formulierte Strategie bieten würde: Mit dem Käuferlös hätte die WOGENO Bern die nötigen finanziellen Mittel, um mehrere kleinere Liegenschaften zu kaufen (oder allenfalls selber zu bauen), in welchen das Selbstverwaltungsmodell gelebt werden könnte und somit die Zielsetzung der WOGENO Bern besser erfüllen würden. Über die Verkaufsabsichten informierte der Vorstand die Genossenschafter*innen bereits bei früheren Gelegenheiten, bspw. an der Generalversammlung 2019 (vgl. Protokoll vom 13.06.2019, Traktandum 14b).

Hierbei ist wichtig zu betonen, dass die Liegenschaften nicht an den Meistbietenden verkauft werden sollen, sondern wenn immer möglich an einen Bauträger/Investor, welcher keine spekulativen Interessen verfolgt wie z.B. eine gemeinnützige Genossenschaft, eine Stiftung oder eine alternative Pensionskasse. Der Verkaufspreis wird so festgesetzt, dass der zukünftige Bauträger/Investor die bestehenden Mieten weiterführen kann und die jetzigen Bewohnenden möglichst in ihren Wohnungen verbleiben können. Der Vorstand ist diesbezüglich bereits in unverbindlichen Vorgesprächen mit interessierten Käufer*innen. Sofern die Generalversammlung dem Verkauf zustimmt ist ein Verkauf frühestens ab 2023 möglich, wenn die WEG-Finanzierung vom Bund per Ende 2022 ausgelaufen ist.

Die WOGENO Bern unterstützt bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaften jetzige Bewohnende der beiden Liegenschaften, welche gerne in selbstverwalteten Strukturen wohnen wollen. Sie vermittelt freie Wohnungen in eigenen anderen Liegenschaften oder bei befreundeten gemeinnützigen Bauträgern.

Mit dem Verkauf der Liegenschaften an der Birkenstrasse 17/19 im Jahr 2021 an die gemeinnützige Wohngenossenschaft Zollkofen WoGeZo konnte der Vorstand bereits positive Erfahrungen mit dem Verkauf von Liegenschaften mit obigen Zielsetzungen machen: Die WoGeZo führt die Liegenschaften nach einem sanften Umbau gemeinnützig und in Kost-enmiete weiter. Nach dem Verkauf der Liegenschaften an der Birkenstrasse 17/19 und an der Meienstrasse 9/11 sind jedoch keine weiteren Verkäufe mehr geplant, sondern wieder qualitätsvolles Wachstum wie oben beschrieben.

f) Langfristige finanzielle Stabilität

Nebst der finanziellen Einzelbeurteilung von jedem potentiellen Kaufobjekt, erfolgt auch eine langfristige Investitions- und Liquiditätsplanung der Genossenschaft durch den Vorstand (grössere erwartete Ausgaben und Einnahmen, notwendige Sanierungen, Kapitalzinsentwicklung usw.). Der Kauf von neuen Liegenschaften wird nur umgesetzt, wenn sichergestellt werden kann, dass dadurch die finanzielle Stabilität der Genossenschaft langfristig gewährleistet bleibt. Der oben erwähnte Verkauf der Meienstrasse 9 und 11 würde der WOGENO Bern dabei die nötigen finanziellen Reserven für eine längere Zeit sicherstellen.

4. Anträge an die Generalversammlung

Gemäss obigen Ausführungen zur Immobilienstrategie der WOGENO Bern beantragt der Vorstand den Genossenschaftsmitgliedern folgendes:

a) Umsetzung der vorliegenden Immobilienstrategie

Vorstand, Geschäftsführung und Verwaltung (Treuhandbüro TIS GmbH) erhalten von der GV den Auftrag, die oben formulierte Immobilienstrategie in den nächsten 5-10 Jahren umzusetzen, d.h. ein qualitätsvolles Wachstum anzustreben und die Hausgemeinschaften zu stärken.

b) Verkauf der Liegenschaften Meienstrasse 9 und 11

Der Vorstand erhält von der GV die Kompetenz, die beiden Liegenschaften 9 und 11 ab 2023 an einen nicht-spekulativen Bauträger/Investor gemäss Ausführungen unter 3e) zu verkaufen.

c) Zukauf von neuen Liegenschaften / Umbauten und Sanierungen

Der Vorstand erhält die Kompetenz, neue Liegenschaften im Raum Bern zu kaufen, sofern diese das Potential für eine (Teil)-Selbstverwaltung bieten und es die langfristige Finanzplanung der Genossenschaft zulässt (vgl. Ausführungen 3a, b und f). Ebenso können energetische Sanierungen sowie kleinere Umbauten umgesetzt werden (vgl. 3c). Die Genossenschaftsmitglieder werden hierbei nicht für jeden einzelnen Hauskauf oder Umbau konsultiert, jedoch transparent informiert. Allfällige Neubauten sowie Umbauten, welche 30% der Kaufsumme überschreiten, werden hingegen gemäss Statuten Art. 4.2.b in jedem Fall der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

Der Vorstand, im April 2022

Auszug aus den Statuten vom 10. Juni 2021

Befugnisse der Generalversammlung

4.2. b) Liegenschaften

- Erstellen allgemeiner Richtlinien für den Kauf von Liegenschaften
- Stellungnahme zu Liegenschaftskäufen und Umbauten. Die Stellungnahme hat unter Vorbehalt des nächsten Absatzes konsultativen Charakter.
- Beschluss über Umbauten, die 30% der Kaufsumme überschreiten sowie Beschlüsse über Neubauten
- Verkauf von Liegenschaften
- Ratifizieren von Hausmietverträgen
- Beschluss über die Umnutzung von Wohnraum in Gewerberaum.
Dieser Beschluss bedarf der Mehrheit von 2/3 der anwesenden Genossenschaftler/innen.

Liste der neuen Genossenschaftsanteilscheine 26. April 2021 bis 30. April 2022

Stand April 2021: 168, Eintritte 18 / Austritte 12 / Aktueller Stand: 174

Bauer Sophie Nathalie	Turnweg 19	3013	Bern
Frei Jasper	Lerberstrasse 21	3013	Bern
Gale Bronson Charles Guinness	Kapellenstrasse 15	3011	Bern
Heer Patrick	Dahliaweg 12	3004	Bern
Hermann Daniel	Rehhagstrasse 17	3018	Bern
Karrer Elisabeth	Konsumstrasse 11	3007	Bern
Künzi Jacqueline	Cedernstrasse 12	3018	Bern
Morgenthaler Kathrin Anina	Sulgenheimweg 17	3007	Bern
OpheimAmber	Klösterlistutz 20	3013	Bern
Osterwalder Catarina	Denzlerstrasse 36	8004	Zürich
Reber Lorin	Kehrgasse 9	3018	Bern
Reidy Tobias	Turnweg 19	3013	Bern
Robertson Elisabeth	Bodenacher 10f	3047	Bremgarten b. Bern
Santschi Samuel Kaspar	Eichstrasse 2	8045	Zürich
Shanahan Jordan Kaupena	Klösterlistutz 20	3013	Bern
von Weissenfluh Jeremias	Bethlehemstrasse 17	3027	Bern
von Weissenfluh Nina	Bethlehemstrasse 17	3027	Bern
Wantz Andrea Laura	Meisenweg 19	3014	Bern

WOGENO Bern 2021

Vorstand

Susanne Vögeli-Gygax, Architektin, Präsidentin
Martin Kloter, Historiker und Gymnasiallehrer
Günther Ketterer, Treuhänder
Elisabeth Robertson, Sozialanthropologin/Ethnologin
Jürg Wittwer, Geschäftsleiter BollWerkStadt, Inhaber
und Geschäftsleiter Erfahrungsstark GmbH
Rolf Fuhrer, Steuerexperte und 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

Externe 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, Marcel Nydegger
- 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,
Verkauft per 01.11.2021
- Birkenstrasse 19, 3052 Zollikofen,
Verkauft per 01.11.2021
- 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 2021
und der entsprechenden Hausrechnung wird
an die Hausvereine verschickt.

