

wogeno bern

# Geschäftsbericht 2023 der Genossenschaft WOGENO Bern



## Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Präsidenten Jürg Wittwer	Seite 3
Jahresbericht 2023 Martin Kloter	Seite 4
Sanierungsbericht der Baukommission Susanne Vögeli-Gygax	Seite 5
Bericht der Entwicklungskommission Ilja Fanghänel	Seite 7
Präsentation der Jahresrechnung 2023	
Bilanz	Seite 8
Erfolgsrechnung	Seite 9
Anhang	Seite 10
Bericht der Revisionsstelle	Seite 13
Bericht der Internen Kontrollstelle (IKS)	Seite 14
Liste der Genossenschaftler:innen seit der letzten Generalversammlung vom 15. Juni 2023	Seite 14
Verzeichnis des Vorstandes	Seite 15



## Liebe Genossenschafterinnen, liebe Genosschafter

Mit dem an der Generalversammlung (GV) 2023 beschlossenen Verkauf der beiden Liegenschaften an der Meienstrasse 9 & 11 sowie der Einstellhalle in Zollikofen an die gemeinnützige Graphis Bau- und Wohngenossenschaft verfügt nun die WOGENO Bern über die notwendigen finanziellen Mittel für die Sanierung der Liegenschaften sowie den Kauf von neuen kleineren Liegenschaften mit Hausgemeinschaften (vgl. auch moderate Wachstumsstrategie von 2022).

Erfreulicherweise konnten wir bereits im November 2023 eine erste neue Liegenschaft an der Choisystrasse 5 in Bern erwerben. Ich heisse die Bewohnenden an dieser Stelle sehr herzlich willkommen in der WOGENO Bern.

Nach den im Jahr 2022 durchgeführten Sanierungen der Liegenschaften an der Cedernstrasse 12 und Bethlehemstrasse 17 stehen nun die Arbeiten am Turnweg 13-19 vor dem Abschluss. Über die Sanierungsplanung der nächsten Jahre und die Tätigkeit der neuen Entwicklungskommission werden wir euch an der GV vom 20. Juni 2024 informieren. Zudem wollen wir euch an der GV über die aktualisierten Modelle für Kostenmiete und Selbstverwaltung informieren und eure Meinungen und Inputs dazu abholen (Seite 7).

Das 40-jährige Jubiläum der WOGENO Bern bietet dieses Jahr zahlreiche Gelegenheiten, neue und bekannte Gesichter zu treffen und zusammen zu feiern. Vom 21. bis 23. Juni 2024 sind die Türen von neun WOGENO Bern-Liegenschaften offen. Und am 19. Oktober 2024 steigt unsere Jubiläumsparty im PROGR.

Ich freue mich auf viele Begegnungen und ein spannendes Weiterentwicklungsjahr!

Jürg Wittwer, Präsident WOGENO Bern, Mai 2024

# Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr von April 2023 bis April 2024

Seit dem Jahresbericht per Ende April 2023 hat der Vorstand bis Ende April 2024 insgesamt fünf ordentliche Vorstandssitzungen, eine Retraite und eine Finanzgruppensitzung durchgeführt. Die Baukommission, die Entwicklungskommission und die Jubiläumsgruppe haben zudem etliche Sitzungen abgehalten.

## 1. Vorstand und Geschäftsführung

### a.) Konstituierung des Vorstandes

Der Vorstand besteht seit der Generalversammlung (GV) 2021 aus Rolf Fuhrer, Günther Ketterer, Martin Kloter, Elisabeth Robertson (Stellvertreterin des Präsidenten), Susanne Vögeli-Gygax und Jürg Wittwer (Präsident). Zur Struktur und den Zuständigkeiten des Vorstandes vergleiche bitte das Organigramm auf [www.wogeno-bern.ch](http://www.wogeno-bern.ch) unter Downloads.

### b.) Geschäftsführung

Ilja Fanghänel war 2023/24 stark mit dem Verkauf der Meienstrassen 9 und 11 beschäftigt und hat den Kauf der Choisystrasse 5 in Bern sehr nah begleitet. Die Geschäftsführung hat auch etliche zum Verkauf stehende Liegenschaften analysiert und dem Vorstand vorgestellt.

## 2. Liegenschaften

### a.) Kauf und Verkauf

Im September 2023 konnte aufgrund der Zustimmung an der GV der Vertrag zum Verkauf der beiden Liegenschaften an der Meienstrasse 9 und 11 in Zollikofen unterschrieben werden. Der Vorstand und die Mitglieder der Genossenschaft waren sehr zufrieden mit den ausgehandelten Bedingungen. Auch für die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft als Käuferin scheint der Kauf eine gute Sache zu sein. Die finanzielle Situation der WOGENO Bern hat sich dadurch deutlich verbessert. Wie bereits an der letzten GV angekündigt, konnte an der Choisystrasse 5 in Bern ein grosses Haus mit Garten gekauft werden. Die Wohngemeinschaft des Hauses hatte den Vorstand der WOGENO Bern angefragt das Haus zu kaufen.

Eine neu gegründete Entwicklungskommission der WOGENO Bern hat sich intensiv mit zwei wichtigen Themen der Genossenschaft befasst: Stufen der Selbstverwaltung und Kostenmiete. Beide Themen werden an der Generalversammlung zur Diskussion gestellt.

### b.) Wohnungsmarkt – Vermietbarkeit – Finanzen

Im Berichtsjahr 2023/24 gab es lediglich Leerstände von einigen Tagen bis maximal einem Monat in drei Liegenschaften der WOGENO Bern. Die WOGENO Bern schreibt ihre Wohnungen auf den eigenen Webseiten [www.wogeno-bern.ch](http://www.wogeno-bern.ch), [www.treuhandtis.ch](http://www.treuhandtis.ch) und auf [www.immoscout24.ch](http://www.immoscout24.ch) zur Vermietung aus. Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist gut und wir können die geplanten Sanierungen durchführen und neue Liegenschaften kaufen, falls sie unseren Bedingungen entsprechen. Der Vorstand ist daran, gemeinsam mit dem Geschäftsführer und der Treuhandbüro TIS GmbH geeignete Liegenschaften für den Kauf durch die WOGENO Bern zu finden. Zu den im Berichtsjahr durchgeführten Sanierungen vgl. den Bericht der Baukommission (Seite 5).

## 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.

#### **4. 40-Jahre-Jubiläum der WOGENO Bern im Jahr 2024**

Die WOGENO Bern wird 2024 40 Jahre alt. Wir haben es an der letzten GV angekündigt. Wir wollen mit einem Fest am 19. Oktober 2024 das Jubiläum feiern. Die Vorbereitungen laufen bereits seit letztem Sommer. Damit die Mitglieder der Genossenschaft sich besser kennen lernen, hat eine Gruppe von Bewohner:innen zusammen mit einer Vorbereitungsgruppe aus dem Vorstand zwischen dem 21. und dem 23. Juni 2024 Tage der offenen Türen geplant. Zudem soll eine Festschrift publiziert werden mit Interviews der Bewohner:innen und mit Gründungsmitgliedern und Repräsentant:innen der Institutionen, die die WOGENO Bern in den letzten 40 Jahren unterstützt haben. Die Liegenschaften werden in der Broschüre abgebildet und kurz beschrieben nebst einem kurzen Text zur Genossenschaftsgeschichte. Der Vorstand dankt allen Beteiligten für ihre Beiträge.

Martin Kloter (Berichtsverfasser), Anfang Mai 2024

Im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern

---

### **Bericht aus der Baukommission für das Jahr 2023**

#### **Turnweg 13–19 in Bern**

Die energietechnischen GEAK-Massnahmen und die aufgelaufenen Unterhaltsarbeiten wurden 2023 durch Viktor Hirsig und seinen Mitarbeiter Steffen Kürz umgesetzt. Die Dachkonstruktion wurde ergänzt, verstärkt, gedämmt und der gesamte Aufbau erneuert und mit einer Indach-PV-Anlage eingedeckt, die Spenglerarbeiten in Kupfer erneuert. Die Grenz-Fassaden der Häuser Nr. 13 und 19 wurden mit einer Aussendämmung energetisch verbessert. Die Hohlräume zwischen dem raumhohen Wandtäfer in den Wohnungen und der Sandstein-Aussenfassaden werden dann im Jahre 2024 noch mit Zelluloseflocken ausgeblasen.

Die alten Fenster in den Dachwohnungen wurden ersetzt und für den Hitzeschutz Stofflos montiert. Notwendige Reparaturen bei den Fensterläden, an der Sandsteinfassade und bei den bestehenden alten Balkonen wurden in diesem Zusammenhang auch ausgeführt.

Die Baukommission (BauKo) traf sich ungefähr monatlich mit dem Architekten Viktor Hirsig und dem Geschäftsführer der WOGENO Bern, Ilja Fanghänel, um die laufenden Fragen und Vergaben zu besprechen. Unter anderem stellte sich bei der Dämmung der Fassade des Hauses Nr. 19 die Frage einer Innen- oder Aussendämmung. Die BauKo hat sich für die Aussendämmung entschieden (bauphysikalisch die bessere Lösung), obschon dadurch der bereits bestehende Balkon entfernt und wieder montiert werden musste. In diesem Zusammenhang wurde die Tragstruktur für den noch zusätzlich gewünschten Balkon im 2. OG gleich eingebaut.

Die Einwände der städtischen Denkmalpflege konnten durch Gespräche und Besichtigungen mit den Architekten bereinigt werden. Viktor Hirsig hat die Materialien und Farbtöne sorgfältig bemustert und mit der Denkmalpflege besprochen. Die Zusammenarbeit verlief sehr gut und das Resultat erhielt grosse Zustimmung.



Bei den Sitzungen der BauKo und anschliessenden Rundgängen auf dem Gerüst und Dach haben wir die sorgfältig ausgeführten Arbeiten der beteiligten Handwerker:innen bewundert.

Am 19. Oktober 2023 haben die Bewohner:innen alle beteiligten Handwerker:innen zu einem Apéro im Hof eingeladen, das wurde sehr geschätzt.

Zusammen mit der Montage der neuen Indach-Photovoltaik-Anlage wurde auch eine neue Elektro-Hauptverteilung installiert für das ZEV (Zusammenschluss für Eigenverbrauch): gewählt wurde eine automatisierte Ablesung des Stromverbrauchs für jede Wohnung.

Die Installation der neuen Wärmepumpe und die Erdsondenbohrungen wurden im Januar 2024 durchgeführt. Die Arbeiten waren eindrücklich, die Bewohner:innen mussten Lärm und Vibrationen in Kauf nehmen, können sich nun aber an höherem Komfort in den Wohnungen erfreuen. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird im Frühling 2024 auch noch der Garten im Hof neu gestaltet, nach Ideen und mit Eigenleistungen der Bewohnenden.

Die WOGENO Bern, vertreten durch die Baukommission, dankt Viktor Hirsig und allen am Bau Beteiligten ganz herzlich für die gelungene Sanierung der Häuser Turnweg 13- 9.



### **Planung zukünftige Sanierungen**

Die Baukommission gleist zurzeit die nächsten Sanierungen der WOGENO-Liegenschaften auf und wird dabei jeweils rechtzeitig den Austausch mit den betroffenen Hausvereinen/ Bewohnenden suchen. Als Basis für die Sanierungsplanung dient weiterhin die Potentialstudie von W2H-Architekten von 2021.

## Bericht der Entwicklungskommission

Die WOGENO Bern entwickelt sich weiter. Die Basis hierfür bildet die Entwicklungsstrategie, welche von der Generalversammlung im Juni 2022 verabschiedet wurde. Um diesen Prozess voranzutreiben, setzte der Vorstand nebst der Bau- und Finanzkommission neu auch eine Entwicklungskommission ein.

### Schwerpunkte 2023

Die Entwicklungskommission beschäftigte sich in ihrem ersten Jahr schwerpunktmässig mit folgenden Themen

- Richtlinien für den Liegenschaftserwerb erstellen
- Kaufverhandlungen mit Hausbesitzenden und Bewohnenden führen
- Das Kostenmietmodell weiterentwickeln
- Das Selbstverwaltungsmodell schärfen

### Kauf Choisystrasse 5

Dabei konnte 2023 bereits die erste Liegenschaft an der Choisystrasse 5 in Bern erworben werden. Die hundertjährige Villa aus dem Jahr 1924 unterhalb vom Inselspital wird von einer Gross-WG bewohnt und als Hausverein selbstverwaltet. Wir heissen die Bewohnenden an dieser Stelle nochmals herzlich willkommen in der Genossenschaft WOGENO Bern.

### Weiterentwicklung WOGENO Bern Modell

Die Grundlagendokumente für die weitere Entwicklung der Genossenschaft – die Richtlinien Liegenschaftserwerb, das Kostenmietmodell sowie das Selbstverwaltungsmodell – werden im Jahr 2024 gemeinsam mit den Genossenschaftsmitgliedern und den Hausvereinen weiterentwickelt, eine erste Konsultation hierzu findet an der Generalversammlung im Juni 2024 statt. Ziel ist ein breit abgestütztes Modell zu erarbeiten, welches bestehenden und neuen Bewohnenden transparent aufzeigt, wie sich die WOGENO Bern organisiert und was das für das Leben in einer WOGENO Bern-Liegenschaft bedeutet.



**Bilanz per 31. Dezember 2023**

<b>AKTIVEN</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Differenz</b>
Postcheckguthaben	119'930.36	103'016.75	-16'913.61
Bankguthaben	859'179.28	1'694'083.12	834'903.84
Festgeld (Laufzeit jeweils 2 Monate)	0.00	4'000'000.00	4'000'000.00
Flüssige Mittel	979'109.64	5'797'099.87	4'817'990.23
Debitoren aus Leistungen	0.00	5'506.50	5'506.50
Guthaben gegenüber Mietenden	39'511.10	53'313.83	13'802.73
Delkredere	-25'087.75	-24'804.30	283.45
Forderungen aus Leistungen	14'423.35	34'016.03	19'592.68
übrige kfr. Guthaben	0.00	32'213.70	32'213.70
Aufgelaufene Nebenkosten	9'775.50	-28'047.15	-37'822.65
Aktive Rechnungsabgrenzungen	38'156.70	38'534.40	377.70
Umlaufvermögen	1'041'465.19	5'873'816.85	4'832'351.66
Finanzanlagen	60'300.00	430'300.00	370'000.00
Liegenschaften	24'477'900.00	14'403'601.85	-10'074'298.15
./. Wertberichtigungen	-7'849'930.00	-4'334'792.85	3'515'137.15
Immobilie Sachanlagen	16'627'970.00	10'068'809.00	-6'559'161.00
Anlagevermögen	16'688'270.00	10'499'109.00	-6'189'161.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>17'729'735.19</b>	<b>16'372'925.85</b>	<b>-1'356'809.34</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	90'338.10	644'347.80	554'009.70
Passive Rechnungsabgrenzungen	906'092.15	1'435'229.15	529'137.00
kurzfristige Rückstellungen	20'657.30	10'617.30	-10'040.00
kurzfristiges Fremdkapital	1'017'087.55	2'090'194.25	1'073'106.70
Darlehen Mietende (verzinslich)	829'363.75	793'436.05	-35'927.70
übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	98'800.50	358'807.65	260'007.15
Hypothekendarlehen (verzinslich)	3'294'300.00	531'300.00	-2'763'000.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	3'677'000.00	1'414'000.00	-2'263'000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	7'800'000.00	4'800'000.00	-3'000'000.00
langfristige Rückstellungen	707'600.00	3'936'000.00	3'228'400.00
langfristiges Fremdkapital	16'407'064.25	11'833'543.70	-4'573'520.55
Fremdkapital	17'424'151.80	13'923'737.95	-3'500'413.85
Genossenschaftskapital	516'000.00	537'000.00	21'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	5'429.51	5'429.51	0.00
Gewinn-/Verlustvortrag	74'661.84	-215'846.12	-290'507.96
Jahresergebnis	-290'507.96	2'122'604.51	2'413'112.47
Reserven & Bilanzgewinn	-210'416.61	1'912'187.90	2'122'604.51
Eigenkapital	305'583.39	2'449'187.90	2'143'604.51
<b>Total Passiven</b>	<b>17'729'735.19</b>	<b>16'372'925.85</b>	<b>-1'356'809.34</b>

# Rechnung 2023 und Budget 2024 + 2025

	Budget 2023	2023	%	Budget 2024	Budget 2025
Mietzinseinnahmen	1'525'000	1'338'077.00	101.5%	900'000	900'000
Leerstände	-70'000	-25'913.15	-2.0%	-5'000	-5'000
./i. GV-Rückzahlungen	0	0.00	0.0%	0	0
ZV-Zahlungen BWO	0	0.00	0.0%	0	0
ZV-Zahlungen an Mietende	0	0.00	0.0%	0	0.00
evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkrederere	0	410.49	0.0%	0	0
ZEV-Einnahmen	0	5'191.800.	4%	6'000	6'000
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'455'000</b>	<b>1'317'766.14</b>	<b>100.0%</b>	<b>901'000</b>	<b>901'000</b>
Liegenschaftsunterhalt	-577'000	-218'000.59	-16.5%	-250'000	-250'000
Sanierungen	-948'800	-882'780.69	-67.0%	-493'800	-43'800
Vermietungsaufwand	-10'000	-2'176.00	-0.2%	-10'000	-10'000
Liegenschaftssteuern	-20'000	-21'918.10	-1.7%	-15'900	-15'900
Versicherungen	-22'500	-23'771.20	-1.8%	-16'400	-16'400
Verwaltungsaufwand & Geschäftsführung	-186'000	-207'613.45	-15.8%	-165'000	-155'000
Werbung	-2'000	-2'438.90	-0.2%	-2'000	-2'000
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-1'766'300</b>	<b>-1'358'698.93</b>	<b>-103.1%</b>	<b>-953'100</b>	<b>-493'100</b>
<b>„Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern“</b>	<b>-311'300</b>	<b>-40'932.79</b>	<b>-3.1%</b>	<b>-52'100</b>	<b>407'900</b>
Abschreibungen Immobilien	0	-328'452.85	-24.9%	-200'000	-200'000
<b>„Betriebserfolg vor Finanzerfolg &amp; Steuern“</b>	<b>-311'300</b>	<b>-369'385.64</b>	<b>-28.0%</b>	<b>-252'100</b>	<b>207'900</b>
Kapitalzins-Aufwand	-167'000	-166'157.25	-12.6%	-92'000	-92'000
Baurechtzins-Aufwand	-20'500	-21'338.10	-1.6%	-21'500	-21'500
Zinsertrag allgemein	0	19'520.75	1.5%	15'000	15'000
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>-498'800</b>	<b>-537'360.24</b>	<b>-40.8%</b>	<b>-350'600</b>	<b>109'400</b>
ausserordentlicher Aufwand	0	-113'261.10	-8.6%	0	0
ausserordentlicher Ertrag	538'800	6'757'631.20	512.8%	355'200	-104'800
Veränderung Rückstellung / Ern. Fonds	0	-3'228'400.00			
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>40'000</b>	<b>2'878'609.86</b>	<b>218.4%</b>	<b>4'600</b>	<b>4'600</b>
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'000	-756'005.35	-57.4%	-500	-500
<b>Jahresergebnis</b>	<b>39'000</b>	<b>2'122'604.51</b>	<b>161.1%</b>	<b>4'100</b>	<b>4'100</b>
Rückzahlung Hypotheken	0	5'763'000		0	0
Rückzahlung BBVM Darlehen	355'000	2'263'000		355'000	355'000
Amortisationen	-355'000	-8'026'000		-355'000	-355'000
Anlagesumme	244'779'900	14'403'602		14'403'602	14'403'602
Abschreibungen	-7'849'930	-4'334'793		-4'534'793	-4'734'793
	16'627'970	10'068'809		9'868'809	9'668'809
BBVM Darlehen	3.632 Mio	1.141 Mio		1.059 Mio	0.704 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 31.12.2023**

Wittwer Jürg, von Reichenbach im Kandertal, in Wimmis, Präsident, 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  
 Vögeli-Gygax Susanne, von Grafenried in Bern, Mitglied, Kollektivunterschrift zu zweien  
 Geschäftsführer: Fanghänel Ilja, von Zürich in Bern, Kollektivunterschrift zu zweien

**4 Revisionsstelle**

Reist Treuhand GmbH, 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	1'119'700.00
Bahngässli 7, Münchenbuchsee	1'065'000.00	1'174'800.00
Bethlehemstr. 17, Bern	750'000.00	827'300.00
Klösterlistutz 20, Bern	3'300'000.00	3'640'200.00
Kirchgasse 9, Moosseedorf	1'300'000.00	1'434'000.00
Bottigenstr. 25, Bern	1'466'300.00	1'617'500.00
Meienstr. 9, Zollikofen	5'370'000.00	0.00
Meienstr. 11, Zollikofen	5'370'000.00	0.00
Cedernstr. 12, Bern	1'400'000.00	1'544'300.00
Turnweg 13, Bern	1'090'600.00	1'203'000.00
Turnweg 15, Bern	1'164'000.00	1'284'000.00
Turnweg 17, Bern	1'090'600.00	1'203'000.00
Turnweg 19, Bern	1'468'100.00	1'619'500.00
Choisystrasse 5, Bern	0.00	1'507'400.00
Total	25'849'700.00	18'174'700.00

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

Liegenschaften	24'477'900.00	14'403'601.85
./. Abschreibung	-7'849'930.00	-4'334'792.85
Buchwert Liegenschaften	16'627'970.00	10'068'809.00

Total Hypotheken	3'294'300.00	531'300.00
Total EGW Darlehen	7'800'000.00	4'800'000.00
Total BBVM Darlehen*	3'677'000.00	1'414'000.00
* davon sind CHF 125'000.- im Jahr 2024 zu amortisieren.		

**8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld**

Bottigenstr. 25, Bern, 01.01.2023	0.00	0.00
Meienstr. 9+11, Zollikofen, 01.01.2023	0.00	0.00
Total	0.00	0.00

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

Total wurden CHF 27'015.00 ausbezahlt:

Vorstandsentschädigung	7'800.00	8'100.00
Baukommission	8'992.10	8'775.00
Projekte / zusätzliche Aufwände	11'635.00	10'140.00
Total	<b>28'427.10</b>	<b>27'015.00</b>

Geschäftsführung Ilja Fanghänel **42'470.15** **52'561.13****Treuhandbüro TIS GmbH**

Honorar Verwaltung*	145'712.85	155'748.60
Rechnung Spesen	3'437.45	3'185.15
Verwaltungshonorar Heiz- und Nebenkosten	8'049.60	7'405.80
Gesamttotal	<b>157'199.90</b>	<b>166'339.55</b>

* Honorar Verwaltung Liegenschaften	84'634.45	90'464.60
Honorar Administrative Bewirtschaftung	5'961.65	5'596.20
Honorar Technische Bewirtschaftung	6'489.45	588.05
Honorar Rechnungswesen	1'590.50	3'204.85
Honorar Verwaltung Genossenschaft	5'223.75	15'583.45
Honorar WEG-Liegenschaften	721.05	186.20
Honorar Unterhaltsaufwendungen (2022 inkl. Sanierungen)	39'054.85	35'430.95
Honorar Projekte	2'037.15	4'694.30
Total	<b>145'712.85</b>	<b>155'748.60</b>

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

davon gegenüber Dritten	0.00	5'506.50
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	14'423.35	28'509.53
Total	<b>14'423.35</b>	<b>34'016.03</b>

**Kreditoren aus Leistungen**

davon gegenüber Dritten	80'558.10	636'941.95
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	9'780.00	7'405.85
Total	<b>90'338.10</b>	<b>644'347.80</b>

**Passive Rechnungsabgrenzungen**

Vorauszahlungen Mietzinse	120'607.00	61'265.25
Gewinn-, Kapital- und Grundstückgewinnsteuern	603.50	1'224'287.90
Heimfallentschädigung Einstellhalle Meienstrasse	640'000.00	0.00
übrige Rechnungsabgrenzungen	144'881.65	149'676.00
<b>Total</b>	<b>906'092.15</b>	<b>1'435'229.15</b>

**Detail Kapitalkosten**

Darlehenszinsen	6'872.15	12'525.75
Hypothekarzinsen	30'258.90	50'094.00
EGW-Anleihen Zins	113'850.00	103'537.50
<b>Total</b>	<b>150'981.05</b>	<b>166'157.25</b>

**Ausserordentlicher Erfolg**

Mietzinsverluste nach erfolglosen Betreibungen	-7'659.55	0.00
Nachzahlung/ Abrechnung Baurechtszins Bahngässli	0.00	-26'102.60
Abrechnung Übernahme Einstellhalle Ausgaben	0.00	-82'982.00
Nachzahlung Liegenschaftssteuer	-1'748.55	-2'410.35
Verschiedene unwesentliche Posten	-210.60	-1'766.15
<b>Total ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-9'618.70</b>	<b>-113'261.10</b>

Verkauf Liegenschaft Meienstrasse 9+11 (exkl. GSTG)	0.00	6'504'907.60
Abrechnung Baurechtszins Bahngässli	0.00	32'357.00
Abrechnung Übernahme Einstellhalle Einnahmen	0.00	219'570.00
Auflösungen nicht mehr benötigte Rückstellungen	9'396.85	0.00
Verschiedene unwesentliche Posten	2'196.30	736.60
<b>Total ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>11'593.15</b>	<b>6'757'571.20</b>

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

Gewinn- / Verlustvortrag	74'661.84	-215'846.12
Jahresgewinn / -verlust	-290'507.96	2'122'604.51
Auflösung freie Reserven	0.00	0.00
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>-215'846.12</b>	<b>1'906'758.39</b>

**Antrag des Vorstandes**

Bilanzgewinn	-215'846.12	1'906'758.39
./.. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel)	0.00	-95'337.90
./.. Zuweisung / Verwendung freie Reserve	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-215'846.12</b>	<b>1'811'420.49</b>



Reist Treuhand GmbH  
Zentralstrasse 115  
Postfach  
2501 Biel/Bienne  
Telefon 032 365 19 30  
info@reist-treuhand.ch  
reist-treuhand.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE

Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an die Generalversammlung der  
Genossenschaft WOGENO Bern  
c/o Treuhandbüro TIS-GmbH  
Morgenstrasse 70  
3018 Bern

Biel, 24. April 2024

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft WOGENO Bern**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft WOGENO Bern, für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen  
Reist Treuhand GmbH

Franz Reist  
Leitender Revisor gemäss  
Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde RAB, Reg. Nr. 107612

Beilage: Jahresrechnung

## Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der WOGENO Bern zuhanden der Generalversammlung

Wir haben die Protokolle des Vorstands der WOGENO Bern von 2023 geprüft und festgestellt, dass die Arbeit des Vorstands sich im Rahmen der Statuten unserer Genossenschaft hält. Die Geschäfte des Vorstands geben uns zu keinen Bemerkungen Anlass. Die IKS dankt dem Vorstand für seine wie immer tadellose Arbeit.

Bern, 9. April 2024  
Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

---

### Liste der neuen Genossenschafter:innen 30. April 2023 bis 30. April 2024

Stand April 2023: 169

Michael Schmid	ohne MV	Zürich
Lea Pfäffli	ohne MV	Zürich
Selina Grossen	Bethlehemstrasse 17	Bern
Simon Tanner	Bethlehemstrasse 17	Bern
Stefan Graf	Choisystrasse 5	Bern
Annina Joos	Choisystrasse 5	Bern
Vera Vanoni	Choisystrasse 5	Bern
Luzia Vogt	Choisystrasse 5	Bern
Jonas Fehr	Choisystrasse 5	Bern
Paolo Riva	Choisystrasse 5	Bern
Lisa Sollberger	Choisystrasse 5	Bern
Carla Wüthrich	Choisystrasse 5	Bern
Leon Haueter	Choisystrasse 5	Bern
Luca Zappatini	Choisystrasse 5	Bern
Ilja Fanghänel	ohne MV	Bern
Rolf Fuhrer	ohne MV	Noflen BE
Saro Gibilisco	ohne MV	Bern
Roman Vögeli	Cedernstrasse 12	Bern
Aurora Hofer	Cedernstrasse 12	Bern
Dominic Lehmann	Bahngässli 12	Münchenbuchsee

Eintritte: 20 / Austritte: 8 / Aktueller Stand: 181

## Vorstand 2023



**Rolf Fuhrer**

Steuerexperte, Geschäftsführer der Treuhandbüro TIS GmbH



**Günther Ketterer**

Treuänder, Gründer und ehemaliger Geschäftsführer der Treuhandbüro TIS GmbH



**Martin Kloter**

Historiker und Gymnasiallehrer



**Elisabeth Robertson**, Vize-Präsidentin  
Sozialanthropologin/Ethnologin lic. phil., Mitglied  
Vermietungskommission WBG Warmbächli



**Susanne Vögeli-Gygax**

Architektin FH



**Jürg Wittwer**, Vorstandspräsident

Geschäftsleiter BollWerkStadt, Inhaber und  
Geschäftsleiter Erfahrungsstark GmbH



## Geschäftsführung 2023

**Ilja Fanghänel**

Sozial-Raum-Planer, Bern

## WOGENO Bern 2023

### **Finanzkommission**

Günther Ketterer  
Rolf Fuhrer  
Jürg Wittwer  
Daniel Trachsel  
Ilja Fanghänel

### **Baukommission**

Susanne Vögeli-Gygax  
Jürg Wittwer  
Elisabeth Robertson  
Ilja Fanghänel

### **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, Jacqueline Künzi  
Choisystrasse 5, 3008 Bern, Paolo Riva  
(seit Oktober 2023)  
Steckweg 15, 3014 Bern, Peter Weibel  
Turnweg 13-19, (TV), 3013 Bern, Viktor Hirsig

### **Verwaltung durch das Sekretariat**

Bottigenstrasse 25, 3018 Bern  
Kirchgasse 9, 3302 Moosseedorf  
Klösterlistutz 20, 3013 Bern  
Meienstrasse 9, 3052 Zollikofen  
(Verkauft per Oktober 2023)  
Meienstrasse 11, 3052 Zollikofen  
(Verkauft per Oktober 2023)

### **Verwaltung**

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

### **Unterlagen**

Je ein Exemplar der Jahresrechnung 2023 und der entsprechenden Hausrechnung wird an die Hausvereine verschickt.

