

wogeno bern

40 JAHRE
WOGENO
BERN

Geschäftsbericht 2024 der Genossenschaft WOGENO Bern

1984



Inhaltsverzeichnis

Nachruf Günther Ketterer Martin Kloter	Seite 3
Jahresbericht 2024 Martin Kloter	Seite 5
Sanierungsbericht der Baukommission Susanne Vögeli-Gygax	Seite 6
Präsentation der Jahresrechnung 2024	
Bilanz	Seite 8
Erfolgsrechnung	Seite 9
Anhang	Seite 10
Bericht der Revisionsstelle	Seite 13
Bericht der Entwicklungskommission Ilja Fanghänel	Seite 14
Bericht der Internen Kontrollstelle (IKS)	Seite 14
Verzeichnis des Vorstandes	Seite 15



Im Andenken an Günther Ketterer, verstorben am 21. November 2024 in Bern

Anfang des Jahres 2024 haben wir uns zum letzten mal persönlich im Archiv der WOGENO Bern in Bümpliz gesprochen. Er war guter Dinge und sagte mir, dass er seine Krankheit vorläufig gut überwunden hätte. Günther war sehr interessiert an der historischen Aufarbeitung der Genossenschaftsgeschichte und wollte unbedingt, dass wir diese in irgendeiner Form publizieren. Wir haben vor allem in früheren Jahren ab und zu über Geschichte und politische Ereignisse diskutiert. Auch wenn wir uns in manchen Dingen nicht immer einig waren, unsere Beurteilung der aktuellen Bedrohungslage für die Schweiz, für Europa und die Welt war praktisch dieselbe. Er war stolz darauf 1984 zusammen mit Kollegen und Freunden zu den Gründern der Genossenschaft WOGENO Bern gehört zu haben. Und nicht nur das. Wie es Alexander Sury in seinem Nachruf im Bund vom Dienstag, 24. November 2024 schreibt: «Als Finanz- und Immobilienspezialist wird er zu so etwas wie einem grünen Ökonomen und Financier des links-alternativen Berner Milieus».

Als er seinen Bühnenauftritt zusammen mit einigen seiner Kollegen und Mitbegründern der WOGENO Bern am Fest zum 40ten Jubiläum (19. Oktober 2024) hatte, schien er ab und zu etwas müde. Er freute sich jedoch sehr über den Anlass, da viele alte und junge Kolleg:innen, Bekannte und Freunde gekommen sind.

Er war und ist für viele Menschen eine prägende Persönlichkeit im beruflichen oder im privaten Bereich des Lebens. Wir sind alle dankbar für seinen unermüdlichen Tatendrang und seinen Einsatz für die Selbstverwaltung und werden ihn vermissen.

Martin Kloter, Vorstandsmitglied, Ende April 2025

40 JAHRE WOGENO BERN
LEBENSQUALITÄT

FÜR MEHR ALS
DREI GENERATIONEN



Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr von April 2024 bis Ende März 2025

Seit dem Jahresbericht per Ende April 2024 hat der Vorstand bis Ende März 2025 insgesamt fünf ordentliche Vorstandssitzungen, eine Finanzgruppensitzung und eine Sitzung zum Thema Häuserrat und Statutenrevision 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 unter Downloads.

b) Entwicklung der Genossenschaft: Anlässe, Statutenrevision und ein neues Organ

Der Geschäftsführer Ilja Fanghänel war in Zusammenarbeit mit dem Präsidenten Jürg Wittwer im Berichtsjahr 2024/25 sehr stark mit der Entwicklung der Selbstverwaltungsstufen, dem Kostenmietmodell und der Statuten- und Reglementsrevision beschäftigt. Die Geschäftsführung hat auch etliche zum Verkauf stehende Liegenschaften analysiert und dem Vorstand vorgestellt. Einzelne Mitglieder des Vorstandes arbeiteten intensiv für die Fertigstellung der Festschrift «Wie wir wohnen leben, 40 JAHRE WOGENO BERN». An den zwei Tagen der offenen Türen am 21. und 22. Juni 2024 konnten alle Interessierten die Häuser der WOGENO Bern besichtigen. Für die Vorbereitungen und die Durchführung des Jubiläumfestes vom 19. Oktober 2024 danken wir Elisabeth recht herzlich. Der Saal im PROGR war voll und wir haben die Darbietungen, das Essen und den Tanz sehr genossen. An einer eigens dafür einberufenen Zusammenkunft im Holliger am 3. März 2025 haben Bewohner:innen aus den Liegenschaften der WOGENO Bern, die Interne Kontrollstelle und Mitglieder des Vorstandes über die Bildung eines so genannten Häuserrats, ein neues konsultatives Organ, diskutiert. An dieser Sitzung konnten zudem einige Neuerungen der vom Vorstand revidierten Statuten mit beigeordneten Reglementen besprochen werden.

2. Liegenschaften

a) Vermietbarkeit - Wohnungsmarkt - Finanzen - Sanierungen

Äusserst positiv ist die Tatsache, dass im Berichtsjahr gar keine Wohnungen unvermietet waren. Einzig eine Garage bildet da die Ausnahme sowie eine Wohnung im Bahngässli 7 aufgrund einer Renovation. Unsere gute finanzielle Situation hat es uns erlaubt, relativ viele zum Verkauf ausgeschriebene Liegenschaften zu analysieren, mit den Eigentümern zu verhandeln und einen allfälligen Kauf in Betracht zu ziehen. Zwei Liegenschaften hat der Vorstand für einen möglichen Kauf ausgewählt und an mehreren Sitzungen ausführlich darüber diskutiert. Wir werden an der Generalversammlung berichten.

Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist nach wie vor sehr stabil. Im letzten Jahr wurden zwei gemeinnützig orientierten Organisationen jeweils ein befristetes Darlehen gewährt. In vielen Liegenschaften wurden im Berichtsjahr kleinere und grössere Renovationen durchgeführt.

Zu den im Berichtsjahr durchgeführten Sanierungen vgl. den Bericht der Baukommission (Seite 6).

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, Vorstandsmitglied, Ende April 2025
Im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern

Bericht aus der Baukommission für das Jahr 2024

Turnweg 13 - 19 in Bern

Die Installation der neuen Wärmepumpe und die Erdsondenbohrungen wurden im Januar 2024 durchgeführt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde im Frühling 2024 der Garten im Hof neu gestaltet nach Ideen und mit Eigenleistungen der Bewohner:innen. Die letzten Arbeiten der Sanierung (das Ausblasen der Hohlräume mit Zelluloseflocken) wurden im Sommer 2024 abgeschlossen. Am 29. September 2024 wurden alle am Bau Beteiligten von den Bewohner:innen zu einem Bauabschluss-Apéro eingeladen.

Steckweg 15 in Bern

Im Herbst wurden die Wünsche der Mieter:innen im 3. OG die sehr enge und unpraktische Sitzbadewanne mit einer Dusche zu ersetzen und im 2. OG die Küche zu erneuern, ergänzt mit Malerarbeiten umgesetzt.



Choisyrstrasse 5 in Bern

Gemeinsam mit Viktor Hirsig und den Bewohnenden wurden kleinere Arbeiten am Haus ausgeführt (neuer Zimmerboden, Malerarbeiten, Silikonfugen im Bad usw.). Die Sanierung vom Garten-Pavillon sowie ein Velounterstand sind fürs Jahr 2025 in Planung. Die grössere Sanierung (Ausbau/Dämmung Dach) erfolgt voraussichtlich in ca. fünf Jahren.

Die Baukommission hat sich mit den Unterhaltsarchitekten von W2H Architekten AG Andreas Herzog und Viktor Hirsig getroffen und Besichtigungen durchgeführt, z.B an der Bottigenstrasse 25 und am Klösterlistutz 20. Es sind weitere Abklärungen notwendig für konkrete Projekte.

Susanne Vögeli-Gygax, Vorstandsmitglied , März 2025



AKTIVEN	2023	2024	Differenz
Postcheckguthaben	103'016.75	528'094.73	425'077.98
Bankguthaben	1'694'083.12	1'673'298.39	-20'784.73
Festgeld (Laufzeit jeweils 2 Monate)	4'000'000.00	2'000'000.00	-2'000'000.00
Flüssige Mittel	5'797'099.87	4'201'393.12	-1'595'706.75
Debitoren aus Leistungen	5'506.50	14'241.75	8'735.25
Guthaben gegenüber Mietenden	53'313.83	27'534.77	-25'779.06
Delkredere	-24'804.30	-23'624.75	1'179.55
Forderungen aus Leistungen	34'016.03	18'151.77	-15'864.26
übrige kfr. Guthaben	32'213.70	13'603.31	-18'610.39
Aufgelaufene Nebenkosten	-28'047.15	-47'520.10	-19'472.95
Aktive Rechnungsabgrenzungen	38'534.40	339'686.75	301'152.35
Umlaufvermögen	5'873'816.85	4'525'314.85	-1'348'502.00
Finanzanlagen	430'300.00	1'097'100.00	666'800.00
Liegenschaften	14'403'601.85	14'920'895.80	517'293.95
./. Wertberichtigungen	-4'334'792.85	-4'623'347.80	-288'554.95
Immobilie Sachanlagen	10'068'809.00	10'297'548.00	228'739.00
Anlagevermögen	10'499'109.00	11'394'648.00	895'539.00
Total Aktiven	16'372'925.85	15'919'962.85	-452'963.00
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	644'347.80	1'324'948.45	680'600.65
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'435'229.15	53'754.10	-1'381'475.05
kurzfristige Rückstellungen	10'617.30	11'367.30	750.00
kurzfristiges Fremdkapital	2'090'194.25	1'390'069.85	-700'124.40
Darlehen Mietende (verzinslich)	793'436.05	932'358.15	138'922.10
übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	358'807.65	357'311.70	-1'495.95
übrige langfristige Darlehen (unverzinslich)	0.00	265'000.00	265'000.00
Hypothekendarlehen (verzinslich)	531'300.00	531'300.00	0.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	1'414'000.00	1'289'000.00	-125'000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	4'800'000.00	4'800'000.00	0.00
langfristige Rückstellungen	3'936'000.00	3'965'999.08	29'999.08
langfristiges Fremdkapital	11'833'543.70	12'140'968.93	307'425.23
Fremdkapital	13'923'737.95	13'531'038.78	-392'699.17
Genossenschaftskapital	537'000.00	474'000.00	-63'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	5'429.51	100'767.41	95'337.90
Gewinn-/Verlustvortrag	-215'846.12	1'811'420.49	2'027'266.61
Jahresergebnis	2'122'604.51	2'736.17	-2'119'868.34
Reserven & Bilanzgewinn	1'912'187.90	1'914'924.07	2'736.17
Eigenkapital	2'449'187.90	2'388'924.07	-60'263.83
Total Passiven	16'372'925.85	15'919'962.85	-452'963.00

	2023	%	Budget 2024	2024	%	Budget 2025	Budget 2026
Mietzinseinnahmen	1'455'829.00	110.5%	900'000	898'556.00	105.3%	853'409	1'014'300
Mietzinsvorbehalte	-1'177'52.00	-8.9%	0	-64'008.00	-7.5%	-36'696	-36'696
Leerstände	-25'913.15	-2.0%	-5'000	-720.00	-0.1%	-5'000	-5'000
evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkredere	410.49	0.0%	0	1'283.68	0.2%	0	0
ZEV-Einnahmen	5'191.80	0.4%	6'000	18'241.97	2.1%	18'200	18'200
Total Ertrag	1'317'766.14	100.0%	901'000	853'353.65	100.0%	829'913	990'804
Liegenschaftsunterhalt	-2'18'000.59	-16.5%	-250'000	-127'257.31	-14.9%	-90'600	-135'700
Sanierungen	-882'780.69	-67.0%	-493'800	-82'021.73	-9.6%	-43'800	-50'000
Vermietungsaufwand	-2'176.00	-0.2%	-1'0'000	-1'074.95	-0.1%	-10'000	-10'000
Liegenschaftssteuern	-21'918.10	-1.7%	-15'900	-17'815.30	-2.1%	-17'800	-21'000
Versicherungen	-23'771.20	-1.8%	-16'400	-19'949.45	-2.3%	-20'000	-23'500
Verwaltungsaufwand & Geschäftsführung	-207'613.45	-15.8%	-165'000	-215'972.60	-25.3%	-155'000	-155'000
Werbung	-2'438.90	-0.2%	-2'000	-2'274.60	-0.3%	-15'000	-15'000
Total Betriebsaufwand	-1'358'698.93	-103.1%	-953'100	-466'365.94	-54.7%	-352'200	-410'200
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	-40'932.79	-3.1%	-52'100	386'987.71	45.3%	477'713	580'604
Abschreibungen Immobilien	-328'452.85	-24.9%	-200'000	-288'554.95	-33.8%	-194'544	-250'544
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern	-369'385.64	-28.0%	-252'100	98'432.76	11.5%	283'169	330'060
Kapitalzins-Aufwand	-166'157.25	-12.6%	-92'000	-93'372.40	-10.9%	-92'000	-92'000
Baurechtzins-Aufwand	-21'338.10	-1.6%	-21'500	-20'995.80	-2.5%	-21'500	-34'200
Zinsertrag allgemein	19'520.75	1.5%	15'000	60'137.14	7.0%	15'000	15'000
Betriebserfolg vor Steuern	-537'360.24	-40.8%	-350'600	44'201.70	5.2%	184'669	218'860
ausserordentlicher Aufwand	-113'261.10	-8.6%	0	-10'947.95	-1.3%	0	0
ausserordentlicher Ertrag	6757'631.20	512.8%	0	1'020.45	0.1%	0	0
Veränderung Rückstellung / Ern. Fonds	-3'228'400.00	-245.0%	355'200	-29'999.08	-3.5%	-182'000	-215'600
Jahresgewinn vor Steuern	2'878'609.86	218.4%	4'600	4'275.12	0.5%	2'669	3'260
Gewinn- und Kapitalsteuern	-756'005.35	-57.4%	-500	-1'538.95	-0.2%	-500	-500
Jahresergebnis	2'122'604.51	161.1%	4'100	2'736.17	0.3%	2'169	2'760
Rückzahlung Hypotheken	5'763'000		0	0		0	0
Rückzahlung BBVM Darlehen	2'263'000		355'000	125'000		125'000	125'000
Amortisationen	-8'026'000		-355'000	-125'000		-125'000	-125'000
Anlagesumme	14'403'602		14'403'602	14'920'896		14'920'896	14'920'896
Abschreibungen	-4'334'793		-4'534'793	-4'641'846		-4'836'390	-5'086'934
	10'068'809		9'868'809	10'279'050		10'084'506	9'833'962
BBVM Darlehen	1.414 Mio		1.289 Mio	1.289 Mio		1.164 Mio	1.039 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 31.12.2024

Wittwer Jürg, von Reichenbach im Kandertal, in Wimmis, Präsident, Kollektivunterschrift zu zweien
 Fuhrer Rolf, von Langnau im Emmental, in Noflen, Mitglied, 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	1'119'700.00	1'119'700.00
Bahngässli 7, Münchenbuchsee	1'174'800.00	1'174'800.00
Bethlehemstr. 17, Bern	827'300.00	827'300.00
Klösterlistutz 20, Bern	3'640'200.00	3'640'200.00
Kirchgasse 9, Moosseedorf	1'434'000.00	1'434'000.00
Bottigenstr. 25, Bern	1'617'500.00	1'617'500.00
Cedernstr. 12, Bern	1'544'300.00	1'544'300.00
Turnweg 13, Bern	1'203'000.00	1'203'000.00
Turnweg 15, Bern	1'284'000.00	1'284'000.00
Turnweg 17, Bern	1'203'000.00	1'203'000.00
Turnweg 19, Bern	1'619'500.00	1'619'500.00
Choisystrasse 5, Bern	1'507'400.00	1'507'400.00
Total	18'174'700.00	18'174'700.00

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

Liegenschaften	14'403'601.85	14'920'895.80
./. Abschreibung	-4'334'792.85	-4'623'347.80
Buchwert Liegenschaften	10'068'809.00	10'297'548.00
Total Hypotheken	531'300.00	531'300.00
Total EGW Darlehen	4'800'000.00	4'800'000.00
Total BBVM Darlehen*	1'414'000.00	1'289'000.00

* davon sind CHF 125'000.00 im Jahr 2025 zu amortisieren.

8 Zahlung an nahestehende Personen Vergütungen an den Vorstand

Total wurden CHF 17'992.50 ausbezahlt:

Vorstandsentschädigung	8'100.00	6'900.00
Baukommission	8'775.00	3'410.00
Projekte / zusätzliche Aufwände	10'140.00	7'682.50
Total	27'015.00	17'992.50

Geschäftsführung Ilja Fanghänel **52'561.13** **54'160.80**

Treuhandbüro TIS GmbH

Honorar Verwaltung	155'748.60	93'309.25
Rechnung Spesen	3'185.15	1'316.95
Verwaltungshonorar Heiz- und Nebenkosten	7'405.80	1'307.95
Gesamttotal	166'339.55	95'934.15

9 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Forderungen aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	5'506.50	14'241.75
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	28'509.53	3'910.02
Total	34'016.03	18'151.77

Kreditoren aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	636'941.95	1'319'495.75
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	7'405.85	5'452.70
Total	644'347.80	1'324'948.45

Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen Mietzinse	61'265.25	50'127.75
Gewinn-, Kapital- und Grundstückgewinnsteuern	1'224'287.90	0.00
übrige Rechnungsabgrenzungen	149'676.00	3'626.35
Total	1'435'229.15	53'754.10

Immobilienentwicklungsrückstellung

Stand 01.01.	0.00	240'000.00
Zuweisung / Entnahme	240'000.00	-274.19
Saldo 31.12.	240'000.00	239'725.81

Entwicklungsrechnung

Einnahmen Entwicklung (Bildung Fonds)	240'000.00	30'000.00
Aufwand Dritte	0.00	4'169.95
Aufwand Vorstand	0.00	9'954.10
Aufwand Geschäftsführung	0.00	16'150.14

Zuweisung / Entnahme Rückstellung **240'000.00** **-274.19**

Detail Kapitalkosten

Darlehenszinsen	12'525.75	10'810.50
Hypothekarzinsen	50'094.00	9'961.90
EGW-Anleihen Zins	103'537.50	72'600.00
Total	166'157.25	93'372.40

Ausserordentlicher Erfolg

Mietzinsverluste nach erfolglosen Betreibungen	0.00	-720.00
Nachzahlung/ Abrechnung Baurechtszins Bahngässli	-26'102.60	1'206.10
Grundstückgewinnsteuer Verkauf Meienstrasse	0.00	-10'542.05
Abrechnung Übernahme Einstellhalle Ausgaben	-82'982.00	0.00
Nachzahlung Liegenschaftssteuer	-2'410.35	0.00
Verschiedene unwesentliche Posten	-1'766.15	-892.00
Total ausserordentlicher Aufwand	-113'261.10	-10'947.95

Verkauf Liegenschaft Meienstrasse 9+11 (exkl. GSTG)	6'504'907.60	0.00
Abrechnung Baurechtszins Bahngässli	32'357.00	0.00
Abrechnung Übernahme Einstellhalle Einnahmen	219'570.00	0.00
a.o. Mietzinseinnahmen	0.00	1'020.45
Verschiedene unwesentliche Posten	736.60	0.00
Total ausserordentlicher Ertrag	6'757'571.20	1'020.45

10 Restbetrag Verbindlichkeiten die nicht innert zwölf Monaten ab Bilanzstichtag auslaufen oder gekündigt werden können

kumulierte Baurechtszinsen aus Baurechtsvertrag Bahngässli, Laufzeit bis 31.12.2036	157'561.30	141'333.60
kumulierte Baurechtszinsen aus Baurechtsvertrag Klösterlistutz, Laufzeit bis 30.04.2051	258'104.00	248'886.00

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

Gewinn- / Verlustvortrag	-215'846.12	1'811'420.49
Jahresgewinn / -verlust	2'122'604.51	2'736.17
Auflösung freie Reserven	—	—
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	1'906'758.39	1'814'156.66

Antrag des Vorstandes

Bilanzgewinn	1'906'758.39	1'814'156.66
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel)	-95'337.90	-136.80
./. Zuweisung / Verwendung freie Reserve	0.00	0.00

Vortrag auf neue Rechnung	1'811'420.49	1'814'019.86
----------------------------------	---------------------	---------------------



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, 21. Mai 2025

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 2024 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 Entwicklungskommission

Die Kommission ist zuständig für die Weiterentwicklung der WOGENO Bern im Rahmen der von der Generalversammlung verabschiedeten Entwicklungsstrategie. Sie befasste sich im Jahr 2024 mit folgenden Schwerpunkten:

- Kaufverhandlungen mit Hausbesitzenden und Bewohnenden
- Konkretisierung des Selbstverwaltungsmodells sowie des Kostenmietmodells
- Weiterentwicklung der organisatorischen Strukturen der WOGENO Bern

Kaufverhandlungen

Die Mitglieder der Kommission konnten rund zwölf Gespräche mit Bewohnenden-Kollektiven oder Hausbesitzenden führen und für sechs Liegenschaften eine Offerte einreichen. Davon haben sich zwei konkretisiert und die Verhandlungen sind weiterhin im Gange. Einige weitere Objekte wurden nur oberflächlich geprüft. Es zeigt sich, dass es durchaus Interesse am WOGENO Bern-Modell gibt, die erwarteten Kaufpreise in Stadt und Agglomeration Bern jedoch oft zu hoch liegen für langfristig günstige Mieten.

Modelle Selbstverwaltung und Kostenmiete

An der Generalversammlung 2024 wurden die neuen Modelle für Selbstverwaltung und Kostenmiete vorgestellt und die Stossrichtung von den Mitgliedern für gut befunden. Die Kommission hat beide Modelle überarbeitet und insbesondere bei der Kostenmiete nochmals umfassende Abklärungen getroffen, u.a. mit dem Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz und dem Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Auch wurden die Hausrechnungen an das Kostenmietmodell angepasst.

Weiterentwicklung der WOGENO Bern Strukturen

Mit allen Hausgemeinschaften wurden in Bezug auf die erwünschte Selbstverwaltungsstufe (Mini, Midi oder Maxi) sowie auf die Erneuerung der Hausmietverträge Gespräche geführt. Letztere sind teilweise schon über dreissig Jahre alt und bedürfen einer Aktualisierung und Anpassung an die Modelle Kostenmiete und Selbstverwaltung. Der neue Muster-Hausmietvertrag wurde vom Rechtsdienst des Verbandes geprüft und für gut befunden und wird im 2025 bei den einzelnen Liegenschaften angewandt.

Gemeinsam mit dem Vorstand konzipierte die Kommission zudem die Idee eines WOGENO Bern-Häuserrates (Austauschgefäss der Hausvereine) sowie die Revision unserer Statuten auf der Basis der Musterstatuten des Verbandes. Über die Statutenrevision wird an der Generalversammlung im Juni 2025 abgestimmt.

Ilja Fanghänel, Geschäftsführer, April 2025

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

Wir haben die Protokolle des Vorstands der WOGENO Bern von 2024 geprüft und durften auch dieses Mal feststellen, dass die Arbeit des Vorstands sich im Rahmen der Statuten unserer Genossenschaft hält und zu keinen Bemerkungen unsererseits Anlass gibt.

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

Bern, 15. April 2024

Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

Vorstand 2024



Rolf Fuhrer

Steuerexperte, Inhaber und Geschäftsführer
der Treuhandbüro TIS GmbH



Günther Ketterer

Treuhänder, Gründer und ehemaliger Inhaber und
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 2024

Ilja Fanghänel

Sozial-Raum-Planer, Bern

WOGENO Bern 2024

Finanzkommission

Günther Ketterer
Rolf Fuhrer
Jürg Wittwer
Daniel Trachsel
Ilja Fanghänel

Baukommission

Susanne Vögeli-Gygax
Jürg Wittwer
Elisabeth Robertson
Ilja Fanghänel

Entwicklungskommission

Jürg Wittwer
Rolf Fuhrer
Ilja Fanghänel

Interne Kontrollstelle (IKS)

Anna Maria Bütler
Régine Linder
Peter Weibel

Externe Revisionsstelle

Reist Treuhand GmbH, Franz Reist

Kontaktpersonen der Hausgemeinschaften

Bahngässli 7, 3053 Münchenbuchsee, Kurt Pfister
Bethlehemstr. 17, 3027 Bern, Lukas Veraguth
Cedernstrasse 12, 3018 Bern, Aurelio Wyss
Choisystrasse 5, 3008 Bern, Paolo Riva
Steckweg 15, 3014 Bern, Peter Weibel
Turnweg 13-19, 3013 Bern, Viktor Hirsig
Klösterlistutz 20, 3013 Bern, Jürg Burri

Verwaltung durch das Sekretariat

Bottigenstrasse 25, 3018 Bern
Kirchgasse 9, 3302 Moosseedorf

Verwaltung

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

