wogeno bern

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung des Jahres 2016 der Genossenschaft WOGENO Bern

wogeno bern

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung des Jahres 2016 der Genossenschaft WOGENO Bern

am Dienstag, 30. Mai 2017

18.00 Uhr, geführte Besichtigung
Wohnungen Bahngässli 7, 3053 Münchenbuchsee

19.00 Uhr, Generalversammlung mit anschliessendem Apéro
Restaurant Bären Münchenbuchsee
Bernstrasse 3, 3053 Münchenbuchsee

S-Bahn Nr. 3 Richtung Biel/Bienne oder
S-Bahn Nr. 31 Richtung Münchenbuchsee
Haltestelle Münchenbuchsee

ab Bahnhof ca. 1 Minute Fussweg
Ausgang Bahnhofunterführung Seite Bahngässli/Gleis 2
Nach der Unterführung nach links, auf dem Bahngässli ca. 50 Meter geradeaus
Die Liegenschaft befindet sich auf der rechten Strassenseite

Fotos Christine Blaser, Kurt Pfister und Carola Ertle, Layout Dominik Stauch
Druck Gottardi Print, Papier Color Copy 100gm^2 satiniert, FSC, green range, EU Ecolabel, CO^2 neutral

Traktanden der Generalversammlung des Jahres 2016

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2016 Seite 4/5
   Genehmigung des Protokolls

2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. November 2016 Seite 6/7
   Genehmigung des Protokolls

3. Ausserordentliche Wahl der externen Revisionsstelle 2016 & 2017
   Reist Treuhand, Franz Reist

4. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick
   André Riedo, Treuhandbüro TIS GmbH

5. Vorstandstätigkeit – Jahresbericht des Vorstandes Seite 9
   Entgegennahme

5.1. Bericht der internen Kontrollstelle Seite 10
   Entgegennahme

5.2. Präsentation der Jahresrechnung 2016 Seite 12–16
   Entgegennahme

5.3. Bericht der externen Revisionsstelle Seite 17
   Entgegennahme

5.4. Genehmigung der Jahresrechnung
   Beschluss

6. Entlastung des Vorstandes
   Beschluss

7. Bericht Mutachstrasse, Wettbewerb Seite 10

8. Budget 2017 Seite 13
   Orientierung

9. Wahlen
   Vorstand: Wahl der Vorstandsmitglieder
   Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Martin Kloter, Günther Ketterer (Geschäftsführung)
   Interne Kontrollstelle: Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

10. Neue Genossenschaftsanteilscheine Seite 19
    Mitteilung an die GenossenschafterInnen

11. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen
    (Hellraumprojektor vorhanden)

12. Verschiedenes

Anträge an die Generalversammlung müssen bis Dienstag, 16. Mai 2017 eingereicht werden.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2015 der WOGENO Bern

vom Mittwoch, 25. Mai 2016, 18.00 – 19.30 Uhr
in der Brasserie Lorraine, Quartiergasse 17, 3013 Bern

Anwesende: Hirsig Viktor, Riesen Cornelia, Thomi Jakob, Horisberger Willi, Sekula Heidi, Roost Werner, Schär Bri, Weibel Peter, Pfister Kurt, Müller Pfister Evi, Veraguth Lukas, Kloter Martin, Vögeli-Gygax Susanne, Ketterer Günther, Linder Régine, Badami Alessandro
Vorsitz und Vorstand: Vögeli-Gygax Susanne (Präsidentin), Ketterer Günther (Geschäftsführer), Kloter Martin (Protokolle)
Entschuldigt: Die Cedernstrasse 12 lässt sich entschuldigen, Trachsel Daniel, Grossen Lisa Anabel, Suter Urs, Aebli Ursula, Göddemeyer Johannes, Werder Picuasi Anik
Protokoll: Kloter Martin
Treuhandbüro TIS GmbH: Ertle Carola, Kamer Janina, Müller Claudia

Insgesamt sind 16 stimmberechtigte GenossenschafterInnen anwesend.

Begrüssung:
Die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax begrüsst alle Anwesenden herzlich und weist auf die fristgerechte Versendung der Einladung hin.
Als Stimmenzähler stellt sich Werner Roost, von der Meienstrasse 11, zur Verfügung.

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 1. Juni 2015
Das Protokoll wird genehmigt und Martin Kloter gedankt.
Ja-Stimmen: 14 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 2

2. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick
Claudia Müller, Treuhandbüro TIS GmbH:
Frau Claudia Müller berichtet über die Sanierungen und über die generelle Entstehung der Unterhaltskosten. Sie begründet den erhöhten Verwaltungsaufwand insbesondere durch eigene Sanierungsplanungen und eine aufwändige Ausweisung an der Meienstrasse 11 in Zollikofen.
Sie erwähnt die relativ teure letzte Sanierung eines Fallstrangs an der Meienstrasse.

3. Dorfstrasse 33, 3472 Wynigen
Die Vermietung der Wohnungen an der Dorfstrasse 33 in Wynigen erweist sich als sehr schwierig. Durch die häufigen Leerstände wurde lediglich eine Istmiete von CHF 43'002.00 erreicht. Dieser Betrag steht einer Sollmiete von CHF 76'308.00 gegenüber. Die Liegenschaft liegt nicht im Einzugsgebiet der anderen Liegenschaften der WOGENO Bern. Die Vermietung durch die Treuhandbüro TIS GmbH erfordert aufgrund der Distanz einen grossen zeitlichen Aufwand.
Antrag des Vorstandes: Genehmigung des Verkaufs der Dorfstrasse 33 in 3472 Wynigen.
Susanne Vögeli-Gygax und Günther Ketterer stellen die Liegenschaft und die Umgebung kurz vor. Sie begründen die Idee des Verkaufs und erwähnen die vorgängige Bewilligung des Bundesamtes für Wohnungswesen. Einige GenossenschafterInnen stellen Fragen zum Verkauf. Die interne Kontrollstelle stellt fest, dass sie und die GenossenschafterInnen vor der Generalversammlung kaum darüber informiert wurden. Der Vorstand gesteht dieses Versehen ein und wird das sicher ein nächstes Mal anders machen.
Beschluss: Ja-Stimmen: 16 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 0

4. Vorstandstätigkeit – Jahresbericht des Vorstandes
Der Jahresbericht wird ohne Kommentar entgegengenommen.

4.1 Bericht der internen Kontrollstelle (IKS)
Die interne Kontrollstelle bemängelt, dass der vorgesehene Verkauf der Liegenschaft in Wynigen nur mittels der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben wurde. Sie wäre an einer vorgängigen Diskussion darüber interessiert gewesen. Sie wünscht zudem, dass die Vorstandsprotokolle schneller zu ihnen gelangen als bisher.
Anwesend sind Régine Linder und Peter Weibel. Der Bericht wird entgegengenommen.

4.2 Präsentation der Jahresrechnung 2015
Günther Ketterer erläutert die Jahresrechnung ausführlich.

4.3 Bericht der externen Revisionsstelle
Günther Ketterer liest den Bericht vor.

4.4 Genehmigung der Jahresrechnung 2015
Beschluss: Die Jahresrechnung 2015 wird einstimmig genehmigt.

5. Entlastung des Vorstandes
Beschluss: Der Vorstand wir einstimmig entlastet.

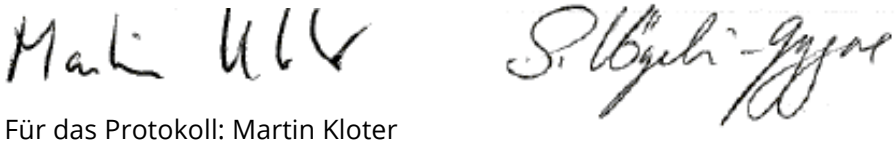
6. Budget 2016
Günther Ketterer orientiert ausführlich darüber und beantwortet Fragen.

7. Wahlen
Vorstand: Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Günther Ketterer (Geschäftsführer),
Martin Kloter (Protokolle)
Beschluss: Einstimmige Wahl und Dank
Interne Kontrollstelle: Régine Linder, Peter Weibel, Anna Maria Bütler
Beschluss : Einstimmige Wahl und Dank
Externe Revisionsstelle: Abrakadabra Treuhand, Renato Giacometti
Beschluss: Einstimmige Wahl

8. Neue GenossenschafterInnen seit der letzten Generalversammlung vom 1. Juni 2015
Die Präsidentin weist auf die Liste in der Einladung zur Generalversammlung hin.
Zwei Anteilscheine lauten auf die Stiftung Heilsarmee Flüchtlingshilfe. Einer davon wurde im Jahr 2015 einbezahlt. Herr Dan Anton ist die Ansprechperson für alle Angelegenheiten der Wohnungen in den Liegenschaften Birkenstrasse 19 und Meienstrasse 11 in 3052 Zollikofen.

9. Berichte der Hausvereine und Kontaktgruppen
Bahngässli 7: Es gibt einen neugeborenen Mitbewohner mit dem Namen Elias.

10. Verschiedenes
Die Präsidentin bedankt sich bei allen Anwesenden für das zahlreiche Erscheinen. Die anschliessende Besichtigung der Wohnungen am Steckweg 15 mit einem Apéro wird angekündigt.
Den Bewohnern des Steckwegs 15 wird bereits im Voraus für ihre Mithilfe gedankt.
Schluss der Sitzung: 19.30 Uhr



Für das Protokoll: Martin Kloter
Die Präsidentin: Susanne Vögeli-Gygax, im Juni 2016

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2016 der WOGENO Bern

vom Dienstag, 29. November 2016, 19.00 – 20.15 Uhr
in der Pfarrei St. Antonius, Morgenstrasse 65, 3018 Bern

Anwesende: Bütler Anna Maria, Sorpresi Valentino, Werthmüller Jürg, Schär Bri, Weibel Peter, Brülisauer Urs, Leibundgut Manfred, Meister Reinhart, Elsaesser Chrige, Badami Alessandro, Roost Werner, Aebli Ursula, Suter Urs, Hirsig Viktor, Vögeli-Gygax Susanne, Kloter Martin, Ketterer Günther

Vorsitz und Vorstand: Vögeli-Gygax Susanne (Präsidentin), Ketterer Günther (Geschäftsführer), Kloter Martin (Protokolle)
Entschuldigt: Treu Peter (Vollmacht z.Hd. Günther Ketterer), Linder Régine, Sekula Heidi, Huttenlocher Urs
Protokoll: Kloter Martin
Treuhandbüro TIS GmbH: Ertle Carola, Kamer Janina

Insgesamt sind 17 stimmberechtigte GenossenschafterInnen anwesend. Zudem wurde eine Vollmacht zur Vertretung ausgestellt. Daraus ergeben sich 18 Stimmen von GenossenschafterInnen.

1. Begrüssung

Die Präsidentin begrüsst alle Anwesenden herzlich. Die Einladung wurde fristgerecht verschickt. (Gemäss Statuten mind. 14 Tage vor der Versammlung. Versand am 15. November 2016). Diese

ausserordentliche Generalversammlung wurde sehr kurzfristig organisiert, da der Entscheid über die Mitwirkung am Wettbewerb Mutachstrasse verspätet eintraf. Es ging kein Antrag an die Generalversammlung ein. Gemäss Artikel 4.2 b der Statuten der WOGENO Bern steht der Generalversammlung folgende Befugnis zu: Beschluss über Umbauten, die 30 % der Kaufsumme überschreiten sowie Beschlüsse über Neubauten werden von der Generalversammlung beschlossen.
Als Stimmenzählerin stellt sich Carola Ertle, Treuhandbüro TIS GmbH, zur Verfügung.

2. Projekt Mutachstrasse; Information

Günther Ketterer berichtet über die Vorgeschichte des Projektes und den ausgeschriebenen Wettbewerb. Er informiert über die finanziellen Folgen des Projektes, das die WOGENO Bern in Angriff nehmen kann, falls diese erfolgreich beim Wettbewerb mitmacht. Heute entscheidet die Generalversammlung der WOGENO Bern über eine allfällige Beteiligung.
Viktor Hirsig stellt die Planung kurz vor. Die diversen Wettbewerbsvorgaben setzen voraus, dass die Mietzinse günstig sind und die Liegenschaft von einem gemeinnützigen Wohnbauträger erstellt wird. Das Team der WOGENO Bern besteht aus Viktor Hirsig und Günther Ketterer. Dazu kommt die Firma Losinger Marazzi AG als TU-Partner (Totalunternehmung) und ein Büro für Landschaftsplanung aus Zürich. Orlando Eberle und das Büro Impact Hub Bern sollen die Sozialplanung übernehmen.
Viktor Hirsig zeigt die bauliche Situation der zukünftigen Siedlung auf. Es sollen rund 110 Wohnungen entstehen. Eine Idee zur Realisierung der Liegenschaften im Sinne einer preiswerten Bauweise sind vorgefertigte Teile.
10 Teams machen beim Wettbewerb mit. Die Jury besteht hauptsächlich aus Architekten aus Zürich. Es entstehen Diskussionen zur Kontrolle der Bauarbeiten, zur Bauweise und zur Frage der zukünftigen Bewohnerschaft der Liegenschaften. Manfred Leibundgut erwähnt die grosse Schwierigkeit der Ausführungskontrolle von der Losinger Marazzi AG durch die Vertreter der WOGENO Bern.
Günther Ketterer stellt die Baukosten vor. Als Beispiel nennt er eine Wohnung von ca. 80 m2 zu einem Nettopreis von CHF 1‘250.00. Der Vorteil der Zusammenarbeit mit einer TU ist der garantierte Preis pro m2 vermietbare Fläche. Die TU soll den Preis von CHF 3‘500.00 pro m2 (CHF 187.00 pro m2 Nettomiete im Jahr) garantieren. Es werden Gesamtkosten von rund 28 Millionen Schweizerfranken entstehen. Die Frage nach der Wettbewerbsfinanzierung wird gestellt: Ein kleiner Teil der Kosten wird durch die Stadt finanziert. Den grösseren Teil der anfallenden Kosten müssen die einzelnen Projektträger selber tragen. Die Finanzierung der Neubauten wird vollständig unabhängig von der Finanzierung der bereits bestehenden Liegenschaften der WOGENO Bern sein.

3. Projekt Mutachstrasse; Abstimmung

Ja-Stimmen: 17 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 1

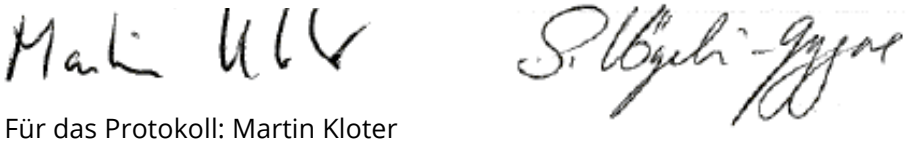
Beschluss: Die Teilnahme am Architekturwettbewerb wird von der ausserordentlichen Generalversammlung genehmigt.

4. Varia

Keine Bemerkungen.

Schluss der Sitzung: 20.15 Uhr

Es wird angekündigt, dass man sich im Anschluss an die ausserordentliche Generalversammlung noch im Hotel-Restaurant Bahnhof-Süd Bümpliz trifft.



Für das Protokoll: Martin Kloter
Die Präsidentin: Susanne Vögeli-Gygax, im Dezember 2016

Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr vom April 2016 bis April 2017 (Für die Generalversammlung vom 30. Mai 2017)

Seit dem Jahresbericht 2015/2016 für die letzte Generalversammlung vom 25. Mai 2016 wurden bis Ende April 2017 insgesamt 2 Vorstandssitzungen, eine ausserordentliche Generalversammlung vom 29. November 2016 (Projekt Mutachstrasse) und eine Finanzgruppensitzung durchgeführt.

1. Konstituierung des Vorstandes

Der Vorstand besteht aus Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Günther Ketterer (Geschäftsführung) und Martin Kloter (Protokolle, Jahresbericht).

2. Liegenschaften

a.) Wohnungsmarkt - Vermietbarkeit - Finanzen

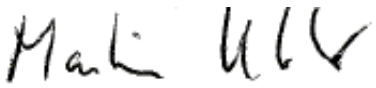
Im Berichtsjahr gab es etliche Mieterwechsel. Der maximale Leerwohnungsbestand der WOGENO Bern lag in diesem Jahr bei drei leer stehenden Wohnungen. Aktuell gibt es nur noch eine unvermietete Wohnung. Bei dieser ist man jedoch bereits in den Vertragsverhandlungen. Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist stabil und die Zinsaussichten sind nach wie vor günstig. Am 23. November 2016 wurde die Liegenschaft an der Dorfstrasse 33 in 3472 Wynigen aus dem Vertrag mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) entlassen. Sie kann nun, wie an der letzten ordentlichen Generalversammlung beschlossen, verkauft werden. Am 24. November 2016 wurden die MieterInnen der Liegenschaft über den möglichen Verkauf informiert. Diese soll an den Meistbietenden verkauft werden. Die WOGENO Bern inseriert ihre Wohnungen auf der eigenen Website http://wogeno-bern.ch und auf www.immoscout24.ch.

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

Aufgrund der Mieterwechsel mussten auch dieses Jahr einige Wohnungen renoviert werden. An der Kirchgasse 9 in 3302 Moosseedorf wurden Elektroinstallationen erneuert und an der Bottigenstrasse 25 in 3018 Bern musste ein Wasserschaden behoben werden. Bei einer Schlichtungsverhandlung bezüglich einer Wohnung an der Birkenstrasse 17 konnte eine Lösung gefunden werden. Am Klösterlistutz 20 in 3013 Bern wurde die Frage aufgeworfen, wer die Kosten einer Erneuerung eines Raums im Dachgeschoss übernehmen soll. Geplant ist der Einbau einer Küche sowie eines Badezimmers für die gemeinschaftliche Nutzung aller Mansarden. Hausverein und Vorstand haben gemeinsam eine Lösung erarbeitet, wobei der Umbau des Raums zu einer Mietzinserhöhung der Mansardenmieten führen wird.

3. Mitgliedschaften der WOGENO Bern

Bestehende Mitgliedschaften: Wohnbaugenossenschaft Q-Hof, Verein WoGe-Bern (Effingerstr. 50), Alternative Bank Schweiz (ABS), wohnbaugenossenschaften schweiz (WBG), Genossenschaft Emissionszentrale gemeinnützige Wohnbauträger (EGW), Hausverein Schweiz, Mieterinnen- und Mieterverband Bern, Verein Wohnbau Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen.



Bern, März 2017, im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern
Martin Kloter (Berichtsverfasser)

Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der WOGENO Bern zuhanden der Generalversammlung vom 30. Mai 2017

Wir haben auch in diesem Jahr die Protokolle des Vorstandes der WOGENO Bern geprüft, und festgestellt, dass die Arbeit des Vorstandes sich an die Statuten unserer Genossenschaft hält. Die Geschäfte des Vorstandes geben uns zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die IKS dankt dem Vorstand für seine tadellose Arbeit.

Régine Linder, Anna Maria Bütler, Peter Weibel
Bern, 20. März 2017

Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern

Im Frühling 2016 hat die Stadt Bern als Grundstückeigentümerin eine öffentliche Ausschreibung publiziert. Für den kombinierten Wettbewerb, welcher den Neubau von rund 110 Wohnungen und die Realisierung eines neuen Stadtteilparks für das Quartier beinhaltet, hat sich die WOGENO Bern im Rahmen einer Präqualifikation beworben und den Zuschlag bekommen als eines von 10 Teams am Wettbewerb teilzunehmen. Bei den Bauträgern/Investoren sind ausschliesslich gemeinnützige Wohnbauträger aus der Schweiz zugelassen.
Auslöser für das Wettbewerbsverfahren an der Mutachstrasse war eine seit 2004 hängige Motion von SP/JUSO betreffend Neubau von einfachem, sehr günstigem Wohnraum in der Stadt Bern. Im Rahmen eines Wettbewerbs soll ein Pilotprojekt „Niedrig-Standard-Wohnraum“ vorgelegt werden. Nach mehreren Vorstellungsrunden und Präsentationen hat sich um die WOGENO Bern ein Team, aus den im Rahmen der Ausschreibung verlangten Fachbereichen, zusammengestellt:

- Gemeinnütziger Bauträger/Investor: WOGENO Bern (vertreten durch Günther Ketterer und Viktor Hirsig) gemeinsam mit der Losinger Marazzi AG (als General- GU oder Totalunternehmer TU)
- Architektur: Bob Gysin + Partner AG und Drexler Guinand Jauslin Architekten AG aus Zürich
- Landschaftsarchitektur: Hager Partner AG aus Zürich
- Sozialplanung: Orlando Eberle und Impact Hub aus Bern

Bis Mitte Mai 2017 muss der Wettbewerb abgegeben werden. Der Entscheid durch die Jury (Preisgericht) soll im August 2017 gefällt werden.
Wir hoffen das Beste! Es wäre für die WOGENO Bern ein grosser Sprung und ein Privileg ein solches „Leuchtturmprojekt“ realisieren zu dürfen.

Nutzungskonzept, Stadtteilpark Holligen Nord – Nutzungsvorgaben für den Wettbewerb

Viktor Hirsig
Bern, 20. März 2017

7

Bilanz per 31. Dezember 2016

AKTIVEN	2015	2016	Differenz
Postcheckguthaben	36‘232.58	135‘697.64	99‘465.06
Bankguthaben	238‘577.29	259‘443.82	20‘866.53
Flüssige Mittel	274‘809.87	395‘141.46	120‘331.59
Debitoren aus Leistungen	9‘741.45	0.00	-9‘741.45
Guthaben gegenüber Mietenden	76‘661.45	102‘190.78	25‘529.33
Delkredere	-37‘073.00	-72‘545.00	-35‘472.00
Forderungen aus Leistungen	49‘329.90	29‘645.78	-19‘684.12
Guthaben Verrechnungssteuer	45.45	0.00	-45.45
übrige Forderungen	45.45	0.00	-45.45
Aufgelaufene Nebenkosten	207‘495.61	177‘753.85	-29‘741.76
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3‘000.00	5‘888.00	2‘888.00
Umlaufvermögen	534‘680.83	608‘429.09	174‘350.28
Finanzanlagen	11‘500.00	11‘500.00	0.00
Liegenschaften	28‘034‘000.00	28‘034‘000.00	0.00
./. Wertberichtigungen	-6‘768‘742.00	-7‘002‘422.00	-233‘680.00
Immobile Sachanlagen	21‘265‘258.00	21‘031‘578.00	-233‘680.00
Anlagevermögen	21‘276‘758.00	21‘043‘078.00	-467‘360.00
Total Aktiven	**21‘811‘438.83**	**21‘651‘507.09**	**-159‘931.74**

PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	93‘756.72	94‘767.76	1‘011.04
Passive Rechnungsabgrenzungen	310‘155.85	325‘514.05	15‘358.20
kurzfristige Rückstellungen	23‘916.30	25‘212.65	1‘296.35
kurzfristiges Fremdkapital	427‘828.87	445‘494.46	17‘665.59
Darlehen Mietende (verzinslich)	873‘374.95	898‘468.75	25‘093.80
übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	138‘612.25	137‘965.45	-646.80
Hypothekardarlehen (verzinslich)	6‘558‘220.00	6‘507‘060.00	-51‘160.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	5‘437‘000.00	5‘237‘000.00	-200‘000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	7‘800‘000.00	7‘800‘000.00	0.00
langfristiges Fremdkapital	20‘807‘207.20	20‘580‘494.20	-226‘713.00
Fremdkapital	21‘235‘036.07	21‘025‘988.66	-209‘047.41
Genossenschaftskapital	519‘000.00	567‘000.00	48‘000.00
gesetzliche Gewinnreserve	4‘149.05	4‘295.04	145.99
freie Gewinnreserve	50‘333.98	53‘107.72	2‘773.74
Jahresergebnis	2‘919.73	1‘115.67	-1‘804.06
Reserven & Bilanzgewinn	57‘402.76	58‘518.43	1‘115.67
Eigenkapital	576‘402.76	625‘518.43	49‘115.67
Total Passiven	**21‘811‘438.83**	**21‘651‘507.09**	**-159‘931.74**

Erfolgsrechnung 2016 und Budget 2017 / 2018

	2015	%	Budget 2016	2016	%	Budget 2017	Budget 2018
Mietzinseinnahmen	1‘611‘855.00	123.7%	1‘570‘000	1‘623‘480.20	126.3%	1‘600‘000	1‘600‘000
Leerstände	-31‘725.15	-2.4%	-40‘000	-46‘961.05	-3.7%	-40‘000	-40‘000
./. GV-Rückzahlungen	-250‘000.00	-19.2%	-250‘000	-250‘000.00	-19.4%	-250‘000	-250‘000
ZV-Zahlungen BWO	37‘678.00	2.9%	38‘000	29‘252.00	2.3%	38‘000	38‘000
ZV-Zahlungen an Mietende	-36‘781.50	-2.8%	-38‘000	-29‘164.90	-2.3%	-38‘000	-38‘000
evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkredere	-27‘519.32	-2.1%	0	-40‘902.44	-3.2%	0	0
Total Ertrag	**1‘303‘507.03**	**100.0%**	**1‘280‘000.00**	**1‘285‘703.81**	**100.0%**	**1‘310‘000**	**1‘310‘000**
Liegenschaftsunterhalt	-765‘687.53	-58.7%	-600‘000	-585‘781.57	-45.6%	-640‘000	-640‘000
Vermietungsaufwand	-1‘646.20	-0.1%	-10‘000	-2‘108.35	-0.2%	-10‘000	-10‘000
Liegenschaftssteuern	-5‘051.35	-0.4%	-5‘000	-5‘482.70	-0.4%	-5‘000	-5‘000
Versicherungen	-8‘175.25	-0.6%	-9‘000	-8‘289.90	-0.6%	-9‘000	-9‘000
Verwaltungsaufwand	-124‘111.05	-9.5%	-132‘000	-133‘203.50	-10.4%	-132‘000	-132‘000
Werbung	-583.70	0.0%	-500	-531.90	0.0%	-500	-500
Total Betriebsaufwand	**-905‘255.08**	**-69.4%**	**-756‘500**	**-735‘397.92**	**-57.2%**	**-796‘500**	**-796‘500**
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	**398‘251.95**	**30.6%**	**523‘500**	**550‘305.89**	**42.8%**	**513‘500**	**513‘500**
Abschreibungen Immobilien	-83‘000.00	-6.4%	-214‘160	-233‘680.00	-18.2%	-210‘000	-210‘000
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern	**315‘251.95**	**24.2%**	**309‘340**	**316‘625.89**	**24.6%**	**303‘500**	**303‘500**
Kapitalzins-Aufwand	-300‘449.83	-23.0%	-290‘000	-303‘719.17	-23.6%	-290‘000	-290‘000
Baurechtzins-Aufwand	-20‘733.70	-1.6%	-20‘000	-20‘594.70	-1.6%	-20‘000	-20‘000
Baurechtzins-Ertrag	9‘500.00	0.7%	9‘500	9‘500.00	0.7%	9‘500	9‘500
Zinsertrag allgemein	112.11	0.0%	0	87.00	0.0%	0	0
Betriebserfolg vor Steuern	**3‘680.53**	**0.3%**	**8‘840**	**1‘899.02**	**0.1%**	**3‘000**	**3‘000**
ausserordentlicher Aufwand	-320.00	0.0%	0	0.00	0.0%	0	0
ausserordentlicher Ertrag	409.90	0.0%	0	321.30	0.0%	0	0
Jahresgewinn vor Steuern	**3‘770.43**		**8‘840**	**2‘220.32**		**3‘000**	**3‘000**
Gewinn- und Kapitalsteuern	-850.70	-0.1%	-1‘500	-1‘104.65	-0.1%	-1‘500	-1‘500
Jahresergebnis	**2‘919.73**	**0.2%**	**7‘340**	**1‘115.67**	**0.1%**	**1‘500**	**1‘500**
Rückzahlung Hypotheken	14‘160		14‘160	14‘160		14‘160	14‘160
Rückzahlung BBVM Darlehen	200‘000		200‘000	200‘000		200‘000	200‘000
Amortisationen	-214‘160		-214‘160	-214‘160		-214‘160	-214‘160
Anlagesumme	**28‘034‘000**		**28‘034‘000**	**28‘034‘000**		**28‘034‘000**	**28‘034‘000**
Abschreibungen	-6‘768‘742		-6‘982‘902	-7‘010‘142		-7‘220‘142	-7‘430‘142
	21‘265‘258		21‘051‘098	21‘023‘858		20‘813‘858	20‘603‘858
BBVM Darlehen	5.437 Mio		5.237 Mio	5.237 Mio		5.037 Mio	4.837 Mio

Anhang zur Jahresrechnung 1/3

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 31.12.2016

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

4 Revisionsstelle

Reist Treuhand, Herr 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

	2015 / CHF	2016 / CHF
Steckweg 15, Bern	1‘015‘100.00	1‘015‘100.00
Bahngässli 7, Münchenbuchsee	1‘065‘000.00	1‘015‘100.00
Bethlehemstr. 17, Bern	750‘000.00	750‘000.00
Klösterlistutz 20, Bern	3‘300‘000.00	3‘300‘000.00
Dorfstr. 33, Wynigen	1‘918‘000.00	1‘918‘000.00
Birkenstr. 17, Zollikofen	1‘265‘000.00	1‘265‘000.00
Birkenstr. 19, Zollikofen	1‘280‘000.00	1‘280‘000.00
Kirchgasse 9, Moosseedorf	1‘300‘000.00	1‘300‘000.00
Bottigenstr. 25, Bern	1‘466‘300.00	1‘466‘300.00
Meienstr. 9, Zollikofen	5‘301‘100.00	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	**30‘243‘800.00**	**30‘262‘800.00**

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

Liegenschaften	28‘034‘000.00	28‘034‘000.00
./. Abschreibung	-6‘768‘742.00	-7‘002‘422.00
Buchwert Liegenschaften	**21‘265‘258.00**	**21‘031‘578.00**
Total Hypotheken	6‘558‘220.00	6‘507‘060.00
Total EGW Darlehen	7‘800‘000.00	7‘800‘000.00
Total BBVM Darlehen	5‘437‘000.00	5‘237‘000.00

Anhang zur Jahresrechnung 2/3

	2015 / CHF	2016 / CHF
8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld		
Birkenstr. 17+19, Zollikofen	1‘030‘098.25	956‘536.90
Kirchgasse 9, Moosseedorf	173‘596.45	169‘063.05
Bottigenstr. 25, Bern	289‘829.30	275‘598.20
Meienstr. 9+11, Zollikofen	1‘785‘907.45	1‘693‘441.50
Total	**3‘279‘431.45**	**3‘094‘639.65**

9 Zahlung an nahestehende Personen

Vergütungen an den Vorstand

Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich. Er hat im 2016 keine Entschädigung bezogen.

Treuhandbüro TIS GmbH (Beträge inkl. MwSt, ohne Spesen)

Honorar Verwaltung Liegenschaften	95‘873.25	97‘089.30
Honorar Administrative Bewirtschaftung	5‘555.65	8‘587.65
Honorar Technische Bewirtschaftung	1‘916.45	1‘325.40
Honorar Rechnungswesen	1‘471.90	3‘411.15
Honorar Verwaltung Genossenschaft	735.70	491.40
Honorar WEG-Liegenschaften	1‘437.70	3‘557.95
Honorar Unterhaltsaufwendungen	53‘770.60	60‘213.00
Honorar a. o. Mieterwechseln (Jahr 2015)	0.00	33‘696.00
Honorar Projekt Mutachstrasse	0.00	5‘149.75
Honorar Verkauf Dorfstrasse	0.00	1‘987.65
Honorar a. o. GV	0.00	4‘963.15
Rechnung Spesen	0.00	5‘364.50
Verwaltungshonoar Heiz und Nebenkosten	0.00	8‘083.10
Gesamttotal	**160‘761.25**	**233‘920.00**

10 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Forderungen aus Leistungen		
davon gegenüber Dritten	9‘741.45	0.00
davon gegenüber Nahestehenden	39‘588.45	29‘645.78
Total	**49‘329.90**	**29‘645.78**
Kreditoren aus Leistungen		
davon gegenüber Dritten	56‘444.27	75‘508.11
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	37‘312.45	19‘259.65
Total	**93‘756.72**	**94‘767.76**
Passive Rechnungsabgrenzungen		
Vorauszahlungen Mietzinse	111‘957.15	114‘360.10
Heiz- und Nebenkostenakonto	177‘206.65	179‘512.00
übrige Rechnungsabgrenzungen	20‘992.05	31‘641.95
Total	**310‘155.85**	**325‘514.05**
Detail Kapitalkosten		
Darlehenszinse	8‘015.00	7‘628.55
Hypothekarzinsen	141‘180.58	138‘598.23
a.o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank)	23‘004.25	29‘242.39
EGW-Anleihen Zins	128‘250.00	128‘250.00
Total	**300‘449.83**	**303‘719.17**

Anhang zur Jahresrechnung 3/3	2015 / CHF	2016 / CHF

11 Verwendung Unternehmensergebnis

Zur Verfügung der Generalversammlung:		
Gewinn- / Verlustvortrag	–	–
Jahresgewinn / -verlust	2‘919.73	1‘115.67
Auflösung freie Reserven	0.00	53‘107.72
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	**2‘919.73**	**54‘223.39**

Antrag des Vorstandes

Bilanzgewinn	2‘919.73	54‘223.39
./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel)	-145.99	-55.78
./. Zuweisung / Verwendung freie Reserve	-2‘773.74	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	**0.00**	**54‘167.61**

Gemäss OR und den Statuten der WOGENO Bern ist es nicht nötig, freie Reserven zu bilden, weshalb diese aufgelöst werden und als Gewinnvortrag in die nächste Rechnung übernommen werden.

Reist
TREUHAND

Reist Treuhand
Zentralstrasse 115
Postfach
2501 Biel

Telefon 032 365 19 30
info@reist-treuhand.ch
www.reist-treuhand.ch

Mitglied TREUHAND | SUISSE

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

Biel, 5. April 2017

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 2016 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
Zugelassener Revisor gemäss
Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde RAB, Reg. Nr. 107612

Liste der neuen Genossenschaftsanteilscheine seit April 2016 bis März 2017

Stand April 2016: 171

(Heilsarmee Flüchlingshilfe)	Birkenstrasse 19	3052 Zollikofen
(Heilsarmee Flüchlingshilfe)	Meienstrasse 9	3052 Zollikofen
(Heilsarmee Flüchlingshilfe)	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Guntern Zia Maria	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Schmied Stefan	Meienstrasse 9	3052 Zollikofen
(Schweizerisches Rotes Kreuz)	Birkenstrasse 17	3052 Zollikofen
Alder Martin	Seidenweg 40	3012 Bern
Mosimann Nicole	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Nussbaumer Meret	Birkenstrasse 17	3052 Zollikofen
Matic Ante	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Riesen Mascha	Birkenstrasse 17	3052 Zollikofen
Wertmüller Jürg	Dorfstrasse 33	3472 Wynigen
Simon Kneubühler & Michelle Oswald	Meienstrasse 9	3052 Zollikofen
Schmid Erhard	Kirchgasse 9	3302 Moosseedorf
Liechti Melanie	Meienstrasse 9	3052 Zollikofen
Kumaran Sivamani & Inthiran	Meienstrasse 9	3052 Zollikofen
Hassan Manàr Nasir	Meienstasse 9	3052 Zollikofen
Hänni Sofie Lena & Blatter Luzius Jakob	Bethlehemstrasse 17	3027 Bern
Meier Esther	Turnweg 19	3000 Bern
Bolliger Cyrill	Turnweg 19	3000 Bern
Müggler Michèle & Bossard Nina	Meienstrasse 9	3052 Zollikofen
Nydegger Marcel & Urrego Perdorno	Cedernstrasse 12	3018 Bern
Moussa Mohammed	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Sulejman Gilnas	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen

Eintritte: 24 / Austritte: 7 / Aktueller Stand: 188

WOGENO Bern 2016

Vorstand
Susanne Vögeli-Gygax, Architektin, Präsidentin
Martin Kloter, Historiker und Gymnasiallehrer
Günther Ketterer, Geschäftsführung,
Treuhandbüro TIS GmbH

Der Vorstand trifft sich nach Bedarf zur Vorstandssitzung. Zusätzlich besteht eine Finanzgruppe mit Daniel Trachsel.

Interne Kontrollstelle (IKS)
Anna Maria Bütler
Régine Linder
Peter Weibel

Externe Revisionsstelle
Reist Treuhand, Franz Reist (steht zur Wahl)

Hausvereine + Teilverwaltungen (TV)
- Bahngässli 7, 053 Münchenbuchsee, Kurt Pfister
- Bethlehemstr. 17 (TV), 027 Bern/Bethlehem, Lukas Veraguth
- Cedernstrasse 12, 3018 Bern/Bümpliz, Sarah Rubin
- Klösterlistutz 20, 3013 Bern, Anna Maria Bütler
- Steckweg 15, 3014 Bern, Peter Weibel

Verwaltung durch das Sekretariat
- Birkenstrasse 17, 3052 Zollikofen
- Birkenstrasse 19, 3052 Zollikofen
- Bottigenstrasse 25, 3018 Bern/Bümpliz
- Dorfstrasse 33, 3274 Wynigen
- Kirchgasse 9, 3302 Moosseedorf
- Meienstrasse 9, 3052 Zollikofen
- Meienstrasse 11, 3052 Zollikofen
- Turnweg 13–19, 3013 Bern

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

Unterlagen
Je ein Exemplar der Jahresrechnung 2016 und der entsprechenden Hausrechnung wird an die Hausvereine verschickt.