



wogeno bern

Einladung zur ordentlichen
Generalversammlung
des Jahres 2019
der Genossenschaft
WOGENO Bern

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung des Jahres 2019 der Genossenschaft WOGENO Bern

Donnerstag, 18. Juni 2020

Vatter Business Center
2. Stock, Raum Adrian Frutiger
Bärenplatz 2, 3011 Bern

19.00 Uhr Vortrag Projekt Viererfeld
Michael Aebersold, Gemeinderat

19.30 Uhr Generalversammlung
mit anschliessendem Apéro

Tram/Bus bis Haltestelle Bärenplatz
zu Fuss von Bern Bahnhof: ca. 300m Richtung Käfigturm



Traktanden der Generalversammlung des Jahres 2019

1. Begrüssung durch die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax
2. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 13. Juni 2019
Genehmigung des Protokolls Seite 4
3. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick
4. Jahresbericht des Vorstandes
Entgegennahme Seite 7
5. Bericht der internen Kontrollstelle
Entgegennahme Seite 6
6. Präsentation der Jahresrechnung 2019
Entgegennahme Seite 8
7. Bericht der externen Revisionsstelle
Entgegennahme Seite 13
8. Genehmigung der Jahresrechnung
Beschluss
9. Entlastung des Vorstandes
Beschluss
10. Budget 2020
Orientierung Seite 9
11. Wahlen
Vorstand: Wahl der Vorstandsmitglieder
Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Martin Kloter, Günther Ketterer (Geschäftsführung)
Interne Kontrollstelle:
Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel
12. Wahl der externen Revisionsstelle
Reist Treuhand, Franz Reist
13. Neue Genossenschaftler*innen seit der letzten GV vom 13. Juni 2019
Mitteilung an die Genossenschaftler*innen Seite 12
14. Aktivitäten der WOGENO Bern
15. Hausverkauf Birkenstrasse 17/19
16. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen
17. Verschiedenes
Nächste Generalversammlung: Donnerstag, 10. Juni 2021

Anträge an die Generalversammlung müssen bis Montag, 8. Juni 2020 eingereicht werden.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2018 der WOGENO Bern

**vom Donnerstag, 13. Juni 2019, 19.00 – 20.30 Uhr
im Restaurant Sternen, Bümplizstrasse 121, 3018 Bern**

Anwesende mit Stimmrecht:

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

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

Genossenschaftler*innen: Reinhart Meister, Manfred Leibundgut, Cyrill Bolliger, Cornelia Riesen, Martina Messerli (plus Stimmrechtsvertretung für Alessandro Badami), Brigitte Schär, Rahel Stuker, Steve Pollari, Alexandra Strebel, Thomas Lehmann, Eva Müller-Pfister, Kurt Pfister, Lisa Grossen, Lukas Veraguth, Jacqueline Künzi, Willi Horisberger, Jakob Thomi, Christine Elsässer, Wener Roost, Heidi Sekula, Doris Reinhard-Tausch, Hans Mathys, Esther Meier, Kurt Hörler, Benjamin Heinzen, Urs Suter, Ursula Aebli, Diego Sanz

(Total Stimmrechte = 33 bis Traktandum 8, ab Traktandum 8 plus 1 Stimme)

Anwesende ohne Stimmrecht: Treuhandbüro TIS GmbH, 2 Personen

Entschuldigte: Maria Christina Schnyder, Urs Huttenlocher, Viktor Hirsig, Oliver Glauser, Alessandro Badami (Stimmrechtsvertretung), Sarah Rubin, Laura Mosimann, Niklaus Burger

Protokoll: Martin Kloter

Begrüssung:

Die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax begrüsst die Anwesenden zur Generalversammlung des Jahres 2018 und dankt den Mieter*innen der Bottigenstrasse 25 für die Möglichkeit der Besichtigung.

1. Protokoll der ordentlichen GV vom 7. Juni 2018

Traktandum 4 / Korrektur: Régine Linder anstatt Régine Büttler

Genehmigung: Ja: 32, Enthaltung: 1, Nein: 0

2. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick

Günther Ketterer berichtet über den Rückfall der Einstellhalle an der Meienstrasse in Zollikofen. Die WOGENO Bern ist noch in Verhandlungen über den Rückübernahmepreis.

3. Jahresbericht des Vorstandes

Der Bericht wird ohne Kommentar entgegengenommen.

4. Bericht der internen Kontrollstelle

Der Bericht wird ohne Kommentar entgegengenommen.

5. Präsentation der Jahresrechnung 2018

Günther Ketterer erklärt Details der Jahresrechnung und beantwortet Fragen dazu.

6. Bericht der externen Revisionsstelle

Der Bericht ist in der Einladung abgedruckt.

7. Genehmigung der Jahresrechnung

Genehmigung: Ja: 31, Nein: 2, Enthaltungen: 0

8. Entlastung des Vorstandes

Genehmigung: Ja: 32, Nein: 0, Enthaltungen: 2

9. Budget 2019

Günther Ketterer stellt das Budget kurz vor und gibt Erklärungen zu einzelnen Fragen.

10. Wahlen

Wahl der Vorstandsmitglieder: Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Günther Ketterer (Geschäftsführung), Martin Kloter (Protokoll)
Interne Kontrollstelle: Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel
Genehmigung: Ja: 33, Nein: 0, Enthaltungen: 1

11. Wahl der externen Revisionsstelle

Reist Treuhand, Franz Reist
Genehmigung: Einstimmige Wahl (Ja: 34)

12. Neue Genossenschaftler*innen seit der letzten GV vom 7. Juni 2018

siehe Einladung Seite 15. Stand per 9. April 2019: Eintritte: 17 / Austritte: 14 / Aktueller Stand: 184

13. Aktivitäten der WOGENO Bern, z.B. Viererfeld

Günther Ketterer stellt kurz einen Bericht vor, der ein Konzept für das Vierer- und Mittelfeld darstellt. Er spricht über eine mögliche Beteiligung der WOGENO Bern.

14.a) Hausverkauf Birkenstrasse 17/19, siehe Jahresbericht 2.c.

Günther Ketterer berichtet von unseren Überlegungen zu den Problemen der WOGENO Bern mit den Liegenschaften Birkenstrasse 17/19. Es gab sehr viele Mieter*innenwechsel und schon länger keine Konstanz mehr bei den Bewohner*innen. Wir konnten die Mietpreise senken und die Vermietung funktioniert seither etwas besser.

Die Interne Kontrollstelle hat bei einem Gespräch viel Verständnis gezeigt gegenüber der Idee, die Liegenschaften als Ganzes zu vermieten oder zu verkaufen. Deshalb machen wir heute an der Generalversammlung den Vorschlag, dass die GV dem Vorstand die Kompetenz erteilt, entweder die Liegenschaften einer Gruppe von Mieter*innen als Ganzes zu vermieten oder die Liegenschaften zu verkaufen. Es gibt bereits Interessenten.

Ein Teilnehmer der GV fragt nach den Vorteilen der Selbstverwaltung. Ein Teilnehmer schildert die Verhältnisse im Bahngässli in Münchenbuchsee und eine Bewohnerin und ein Bewohner schildern die Verhältnisse in der Liegenschaft am Klösterlistutz in Bern.

Es entsteht eine Diskussion über die Gründe für die fehlende Selbstverwaltung in einigen Liegenschaften. Es wird auch die Frage gestellt zu einem möglichen Verkaufspreis. Günther Ketterer erwähnt ein Angebot in der Höhe des ursprünglichen Buchwertes. Er denkt, dass wir leichte Einbussen haben werden bei einem Verkauf gemessen am ursprünglichen Kaufpreis plus den bisher geleisteten Investitionen. Eine Person fragt danach, was mit den Mieter*innen passiert bei einem Verkauf. Günther meint, dass es sehr viele relativ günstige Mietobjekte gibt in Zollikofen. Die Stiftung «Interessengemeinschaft Sozialpsychiatrie Bern» mietet an der Birkenstrasse eine Wohnung. Die Vertreterin der Stiftung sagt, dass der Verkauf für die Stiftung kein grosses Unglück sein wird. Beschluss: Der Vorstand erhält die Kompetenz, die Liegenschaften an der Birkenstrasse 17 und 19 als Ganzes zu vermieten oder zu verkaufen.

Genehmigung: Ja: 27, Nein: 2, Enthaltungen: 5

14.b) Hausverkauf Meienstrasse 9/11: verschoben auf spätere Jahre.

Wir haben in den Häusern an der Meienstrasse eine ähnliche Situation wie an der Birkenstrasse 17/19. Es gibt sehr viele Mieter*innenwechsel und zudem gibt es seit Beginn keine Selbstverwaltung in den Liegenschaften.

Neues Traktandum 14.c)

Beschluss: Der Vorstand der WOGENO Bern erhält die Kompetenz für den Verkauf der Einstellhalle an der Meienstrasse in Zollikofen. Günther erklärt den Hergang dieses sogenannten Rückfalls der Einstellhalle.

Genehmigung: Ja: 32, Nein: 0, Enthaltungen: 2

15. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen

Bewohner*innen aus einzelnen Hausvereinen geben positive Rückmeldungen zum Zusammenleben in den Liegenschaften.

16. Verschiedenes

Christine Elsässer dankt dem gesamten Vorstand für seine Arbeit ganz herzlich. Einige Bewohner*innen der Liegenschaften erwähnen sehr lobend Frau Gautschi, die Verantwortliche bei der Treuhandbüro TIS GmbH.

Die nächste Generalversammlung findet am Donnerstag, 18. Juni 2020 statt.

17. Vorstellen Interessengemeinschaft Sozialpsychiatrie (igs) Bern.

Mieterin in der Bottigenstrasse 25 und in der Birkenstrasse 19.

Rahel Stuker (Geschäftsführerin) und Reinhart Meister (Leiter Bereich Wohnen + Freizeit)

Rahel Stuker stellt die Interessengemeinschaft für Sozialpsychiatrie vor. Informationen können auch auf der Seite der Interessengemeinschaft nachgelesen werden - www.igsbern.ch

Schluss der Sitzung: 20.30 Uhr



Für das Protokoll: Martin Kloter

Die Präsidentin: Susanne Vögeli-Gygax, im Oktober 2019

Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der WOGENO Bern zuhanden der Generalversammlung vom 18. Juni 2020

Wir haben auch im Jahr 2019 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 wie immer tadellose Arbeit.

Bern, 27. März 2020

Régine Linder, Anna Maria Bütler, Peter Weibel

Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr vom April 2019 bis April 2020

Seit dem Jahresbericht 2018/2019 für die letzte Generalversammlung (GV) vom 13. Juni 2019 wurden bis Ende April 2020 insgesamt drei Vorstandssitzungen und eine Finanzgruppensitzung durchgeführt.

1. Konstituierung des Vorstandes

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

2. Liegenschaften

a.) Wohnungsmarkt – Vermietbarkeit – Finanzen

Im Herbst 2019 ist der Leerwohnungsbestand der WOGENO Bern auf fünf leerstehende Wohnungen angestiegen. Im März 2020 stand nur noch eine nicht vermietete Garage leer. Es gab im Berichtsjahr sehr viele Mieter*innenwechsel. Im Jahr 2019 lag die Fluktuation bei 18.47% was 29 Mieterwechsel von total 175 Objekten bedeutet.

Die finanzielle Situation der WOGENO Bern ist nach wie vor stabil. Sie schreibt ihre Wohnungen auf den 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

Wir haben uns im Vorstand erneut mit dem Verkauf der beiden Häuser an der Birkenstrasse 17/19 befasst. In Frage kommt auch eine Vermietung einer oder beider Liegenschaften an eine Gruppe von Leuten. Der Verkauf an eine Genossenschaft hat sich in die Länge gezogen und konnte schlussendlich nicht realisiert werden. An der letzten GV wurde darüber intensiv diskutiert und dem Vorstand die Kompetenz dazu erteilt. Es gab bisher einige Interessenten. Es fanden jedoch noch keine konkreten Verhandlungen statt. Die Treuhandbüro TIS GmbH und der Vorstand werden informieren, sobald eine Lösung gefunden wurde.

In diversen Wohnungen wurden Maler- und Bodenarbeiten vorgenommen. Der Zimmertausch an der Cedernstrasse 12 in Bern, welcher im letzten Jahresbericht erwähnt wurde, wurde nicht durchgeführt, da die Mieterin gekündigt hat. Am Turnweg 13–19 in Bern wird eine Sanierung der Fenster geplant. An der Kirchgasse 9 in Moosseedorf müssen wir den Tankraum sanieren lassen, da Wasser eindringen konnte. Am Bahngässli 7 in Münchenbuchsee wird derzeit in Zusammenarbeit mit dem Architekten Michael Högger ein Boiler ersetzt. An der Bethlehemstrasse 17 in Bern werden derzeit Abklärungen betreffend einer allfälligen Dach-/Fassadensanierung getroffen.

Das Grundstück der Einstellhalle an der Meienstrasse 9/11 wurde aus rechtlichen Gründen im Grundbuch von den beiden Liegenschaften getrennt. Der Vorstand der WOGENO Bern verhandelt immer noch über den von uns zu zahlenden Preis für den so genannten Heimfall der Einstellhalle.

Günther Ketterer hat die Geschäftsführung der Treuhandbüro TIS GmbH per Anfang 2020 an Rolf Fuhrer abgegeben. Rolf Fuhrer hat sich an der letzten GV kurz vorgestellt. Günther bleibt Mitglied des Vorstandes.

3. Mitgliedschaften der WOGENO Bern

Bestehende Mitgliedschaften: Wohnbaugenossenschaft Q-Hof, GenossenschaftWoGe-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.



Bern, Ende April 2019, im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern
Martin Kloter (Berichtsverfasser)

Bilanz per 31. Dezember 2019

| AKTIVEN | 2018 | 2019 | Differenz |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|
| Postcheckguthaben | 40'823.52 | 149'915.55 | 109'092.03 |
| Bankguthaben | 325'098.81 | 357'270.46 | 32'171.65 |
| Flüssige Mittel | 365'922.33 | 507'186.01 | 141'263.68 |
| Debitoren aus Leistungen | 24'180.70 | 9'555.35 | -14'625.35 |
| Guthaben gegenüber Mietenden | 56'227.05 | 43'152.40 | -13'074.65 |
| Delkretere | -50'380.00 | -38'014.00 | 12'366.00 |
| Forderungen aus Leistungen | 30'027.75 | 14'693.75 | -15'334.00 |
| Aufgelaufene Nebenkosten | 1'582.50 | 10'398.70 | 8'816.20 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 3'000.00 | 6'981.85 | 3'981.85 |
| Umlaufvermögen | 400'532.58 | 539'260.31 | -138'727.73 |
| Finanzanlagen | 11'500.00 | 12'500.00 | 1'000.00 |
| Liegenschaften | 26'664'000.00 | 26'664'000.00 | 0.00 |
| ./. Wertberichtigungen | -7'368'930.00 | -7'842'930.00 | -474'000.00 |
| Immobilie Sachanlagen | 19'295'070.00 | 18'821'070.00 | -474'000.00 |
| Anlagevermögen | 19'306'570.00 | 18'833'570.00 | 473'000.00 |
| Total Aktiven | 19'707'102.58 | 19'372'830.31 | -334'272.27 |
| PASSIVEN | | | |
| Verbindlichkeiten aus Leistungen | 170'878.01 | 49'075.25 | -121'802.76 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 157'581.75 | 159'829.00 | 2'247.25 |
| kurzfristige Rückstellungen | 24'739.30 | 26'302.80 | 1'563.50 |
| kurzfristiges Fremdkapital | 353'199.06 | 235'207.05 | -117'992.01 |
| Darlehen Mietende (verzinslich) | 864'171.70 | 855'324.10 | -8'847.60 |
| übrige langfristige Darlehen (verzinslich) | 136'319.60 | 135'498.10 | -821.50 |
| Hypothekendarlehen (verzinslich) | 5'097'300.00 | 5'097'300.00 | 0.00 |
| BBVM-Darlehen (unverzinslich) | 4'837'000.00 | 4'637'000.00 | -200'000.00 |
| EGW-Anleihen (verzinslich) | 7'800'000.00 | 7'800'000.00 | 0.00 |
| langfristiges Fremdkapital | 18'734'791.30 | 18'525'122.20 | -209'669.10 |
| Fremdkapital | 19'087'990.36 | 18'760'329.25 | -327'661.11 |
| Genossenschaftskapital | 552'000.00 | 543'000.00 | -9'000.00 |
| gesetzliche Gewinnreserve | 4'634.32 | 4'780.52 | 146.20 |
| Gewinn-/Verlustvortrag | 59'554.14 | 62'331.70 | 2'777.56 |
| Jahresergebnis | 2'923.76 | 2'388.84 | -534.92 |
| Reserven & Bilanzgewinn | 67'112.22 | 69'501.06 | 2'388.84 |
| Eigenkapital | 619'112.22 | 612'501.06 | -6'611.16 |
| Total Passiven | 19'707'102.58 | 19'372'830.31 | -334'272.27 |

| | 2018 | % | Budget 2019 | 2019 | % | Budget 2020 | Budget 2021 |
|---|---------------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Mietzinseinnahmen | 1'592'498.00 | 125.7% | 1'560'000 | 1'588'915.00 | 126.4% | 1'560'000 | 1'560'000 |
| Leerstände | -71'176.65 | -5.6% | -40'000 | -71'778.00 | -5.7% | -40'000 | -40'000 |
| ./i. GV-Rückzahlungen | -250'000.00 | -19.7% | -250'000 | -250'000.00 | -19.9% | -250'000 | -250'000 |
| ZV-Zahlungen BWO | 2'984.00 | 0.2% | 3'000 | 3'606.00 | 0.3% | 3'000 | 3'000 |
| ZV-Zahlungen an Mietende | -2'996.00 | -0.2% | -3'000 | -3'627.00 | -0.3% | -3'000 | -3'000 |
| evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkrederere | -4'118.00 | -0.3% | 0 | -9'637.49 | -0.8% | 0 | 0 |
| Total Ertrag | 1'267'191.35 | 100.0% | 1'270'000.00 | 1'257'478.51 | 100.0% | 1'270'000 | 1'270'000 |
| Liegenschaftsunterhalt | -677'611.38 | -53.5% | -640'000 | -373'552.42 | -29.7% | -645'500 | -630'500 |
| Vermietungsaufwand | -2'353.80 | -0.2% | -10'000 | -3'770.70 | -0.3% | -10'000 | -10'000 |
| Liegenschaftssteuern | -5'741.70 | -0.5% | -5'800 | -5'741.70 | -0.5% | -5'800 | -5'800 |
| Versicherungen | -8'322.25 | -0.7% | -9'000 | -7'974.65 | -0.6% | -9'000 | -9'000 |
| Verwaltungsaufwand | -123'410.41 | -9.7% | -132'000 | -118'535.75 | -9.4% | -132'000 | -132'000 |
| Werbung | -425.40 | 0.0% | -500 | -622.85 | 0.0% | -500 | -500 |
| Total Betriebsaufwand | -817'864.94 | -64.5% | -797'300 | -510'198.07 | -40.6% | -802'800 | -787'800 |
| Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern | 449'326.41 | 35.5% | 472'700 | 747'280.44 | 59.4% | 467'200 | 482'200 |
| Abschreibungen Immobilien | -170'457.00 | -13.5% | -200'000 | -474'000.00 | -37.7% | -185'000 | -200'000 |
| Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern | 278'869.41 | 22.0% | 272'700 | 273'280.44 | 21.7% | 282'200 | 282'200 |
| Kapitalzins-Aufwand | -262'770.80 | -20.7% | -260'000 | -261'947.76 | -20.8% | -260'000 | -260'000 |
| Baurechtzins-Aufwand | -20'594.70 | -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 | 0.8% | 0 | 0 |
| Zinsertrag allgemein | 75.00 | 0.0% | 0 | 60.00 | 0.0% | 0 | 0 |
| Betriebserfolg vor Steuern | 5'078.91 | 0.4% | 2'200 | 297.98 | 0.0% | 2'200 | 2'200 |
| ausserordentlicher Aufwand | -1'806.65 | -0.1% | 0 | 0.00 | 0.0% | 0 | 0 |
| ausserordentlicher Ertrag | 1'373.75 | 0.1% | 0 | 2'747.61 | 0.2% | 0 | 0 |
| Jahresgewinn vor Steuern | 4'646.01 | | 2'200 | 3'045.59 | | 2'200 | 2'200 |
| Gewinn- und Kapitalsteuern | -1'722.25 | -0.1% | -1'500 | -656.75 | -0.1% | -1'500 | -1'500 |
| Jahresergebnis | 2'923.76 | 0.2% | 700 | 2'388.84 | 0.2% | 700 | 700 |
| Rückzahlung Hypotheken | 0 | | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| Rückzahlung BBVM Darlehen | 200'000 | | 200'000 | 200'000 | | 200'000 | 200'000 |
| Amortisationen | -200'000 | | -200'000 | -200'000 | | -200'000 | -200'000 |
| Anlagesumme | 26'664'000 | | 26'664'000 | 26'664'000 | | 26'664'000 | 26'664'000 |
| Abschreibungen | -7'368'930 | | -7'568'930 | -7'842'930 | | -8'027'930 | -8'227'930 |
| | 19'295'070 | | 19'095'070 | 18'821'070 | | 18'636'070 | 18'436'070 |
| BBVM Darlehen | 4.837 Mio | | 4.637 Mio | 4.637 Mio | | 4.437 Mio | 4.237 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 31.12.2019

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

4 Revisionsstelle

Reist Treuhand, Franz Reist, Zentralstrasse 115, 2503 Biel

5 Anzahl Vollzeitstellen

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

6 Brandversicherungswerte / GVB Wert

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

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

| | | |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Liegenschaften | 26'664'000.00 | 26'664'000.00 |
| ./. Abschreibung | -7'368'930.00 | -7'842'930.00 |
| Buchwert Liegenschaften | 19'295'070.00 | 18'821'070.00 |
| Total Hypotheken | 5'097'300.00 | 5'097'300.00 |
| Total EGW Darlehen | 7'800'000.00 | 7'800'000.00 |
| Total BBVM Darlehen | 4'837'000.00 | 4'637'000.00 |

8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Birkenstr. 17+19, Zollikofen, 01.07.2020 | 804'723.95 | 726'021.60 |
| Kirchgasse 9, Moosseedorf, 01.07.2021 | 159'702.00 | 154'837.30 |
| Bottigenstr. 25, Bern, 01.01.2023 | 246'224.30 | 230'986.75 |
| Meienstr. 9+11, Zollikofen, 01.01.2023 | 1'502'590.60 | 1'403'598.00 |
| Total | 2'713'240.85 | 2'515'443.65 |

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

Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich. Er hat im 2019 keine Entschädigung bezogen.

Treuhandbüro TIS GmbH

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Honorar Verwaltung Liegenschaften | 93'523.25 | 94'397.45 |
| Honorar Administrative Bewirtschaftung | 5'692.00 | 3'016.80 |
| Honorar Technische Bewirtschaftung | 733.85 | 828.85 |
| Honorar Rechnungswesen | 1'755.60 | 782.60 |
| Honorar Verwaltung Genossenschaft | 5'912.60 | 957.65 |
| Honorar WEG-Liegenschaften | 1'374.90 | 1'244.05 |
| Honorar Unterhaltsaufwendungen | 40'633.85 | 29'424.65 |
| Honorar Projekt Mutachstrasse | 394.85 | 0.00 |
| Honorar Projekte | 1'512.20 | 1'891.50 |
| Rechnung Spesen | 4'338.05 | 3'902.85 |
| Verwaltungshonorar Heiz- und Nebenkosten | 7'760.95 | 8'245.35 |
| Gesamttotal | 163'632.10 | 144'691.75 |

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

| | | |
|---|------------------|------------------|
| davon gegenüber Dritten | 24'180.70 | 9'555.35 |
| davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden | 5'892.05 | 5'138.40 |
| Total | 30'072.75 | 14'693.75 |

Kreditoren aus Leistungen

| | | |
|---|-------------------|------------------|
| davon gegenüber Dritten | 147'438.96 | 45'105.05 |
| davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden | 23'439.05 | 3'970.20 |
| Total | 170'878.01 | 49'075.25 |

Passive Rechnungsabgrenzungen

| | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vorauszahlungen Mietzinse | 77'006.40 | 91'372.15 |
| übrige Rechnungsabgrenzungen | 80'575.35 | 68'456.85 |
| Total | 157'581.75 | 159'829.00 |

Detail Kapitalkosten

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Darlehenszinsen | 7'509.55 | 7'555.65 |
| Hypothekarzinsen | 98'643.45 | 94'955.03 |
| a.o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank) | 28'367.80 | 31'187.08 |
| EGW-Anleihen Zins | 128'250.00 | 128'250.00 |
| Total | 262'770.80 | 261'947.76 |

Ausserordentlicher Erfolg

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Mietzinsverluste nach erfolglosen Betreibungen | -11'872.90 | -22'243.40 |
| Ausb. aufgelaufene NK Wynigen | -1'746.65 | 0.00 |
| Verschiedene unwesentliche Posten | -60.00 | 0.00 |
| Total ausserordentlicher Aufwand | -13'679.55 | -22'243.40 |
| Verschiedene unwesentliche Posten | 1'373.75 | 2'747.61 |
| Total ausserordentlicher Ertrag | 1'373.75 | 2'747.61 |

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

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Gewinn- / Verlustvortrag | 59'554.14 | 62'331.70 |
| Jahresgewinn / -verlust | 2'923.76 | 2'388.84 |
| Auflösung freie Reserven | 0.00 | 0.00 |
| Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung | 62'477.90 | 64'720.54 |

Antrag des Vorstandes

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Bilanzgewinn | 62'477.90 | 64'720.54 |
| ./.. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel) | -146.20 | -119.45 |
| ./.. Zuweisung / Verwendung freie Reserve | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 62'331.70 | 64'601.09 |

Liste der neuen Genossenschaftsanteilscheine seit 9. April 2019 bis 30. April 2020

Stand April 2019: 184

| | | | |
|------------------------------|-----------------------------|------|----------------|
| Weber Michelle Stephanie | Murifeldweg 59 | 3006 | Bern |
| Hunziker Jannik | Birkenstrasse 17 | 3052 | Zollikofen |
| Nydegger Marcel | Cedernstrasse 12 | 3018 | Bern |
| Urrego Perdorno Lina Marcela | Cedernstrasse 12 | 3018 | Bern |
| Sozialdienst Stadt Bern | Schwarztorstrasse 71 | 3007 | Bern |
| Häberli Katharina | Bahngässli 7 | 3053 | Münchenbuchsee |
| Neyer Eva | Mutachstrasse 13 | 3008 | Bern |
| Schneeberger Stefan | Kirchgasse 9 | 3302 | Moosseedorf |
| Varium Bau AG | Herr Urs Huttenlocher | 3013 | Bern |
| Willimann Tobias Samuel | Alpeneggstrasse 10 | 3012 | Bern |
| Stiftung Heilsarmee Schweiz | Heilsarmee Flüchtlingshilfe | 3008 | Bern |

Eintritte: 11 / Austritte: 19 / Aktueller Stand: 176



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, 15. Mai 2020

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 2019 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

Unsere Liegenschaften im Überblick

Gerne stellen wir Ihnen unsere Liegenschaften in einem kurzen Portrait vor. Weitere Fotos und Informationen finden Sie auf unserer Website www.wogeno-bern.ch.



Bahngässli 7, Münchenbuchsee

Das 1909 erbaute Haus hat drei Wohnungen, zu welchen ein grosser Gemeinschaftsgarten gehört. Die WOGENO Bern kaufte das Haus im Baurecht im Jahr 1986. Die Verwaltung liegt beim Hausverein.



Bethlehemstrasse 17, Bern

58 Jahre nach dessen Erbauung wurde das Haus 1988 von der WOGENO Bern erworben. Es hat zwei 3-Zimmer- und eine 2-Zimmerwohnung. Die Liegenschaft wird vom Hausverein verwaltet.



Birkenstrasse 17 + 19, Zollikofen

Im August 1990 gekauft und danach umgebaut. Während das Haus 17 aus sechs 3-Zimmerwohnungen besteht, wurden im Haus 19 die EG Wohnungen zu einer 6-Zimmerwohnung verbunden. Baujahr 1946.



Bottigenstrasse 25, Bern

Die acht 2- bis 4-Zimmerwohnungen befinden sich im Zentrum von Bümpliz. Ein kleiner Gemeinschaftsgarten auf der Rückseite des Hauses bringt etwas Natur in die Stadt.



Kirchgasse 9, Moosseedorf

Das etwa 50-jährige Haus im Zentrum von Moosseedorf besteht aus sechs 3-Zimmerwohnungen. Die WOGENO Bern erwarb es im Jahre 1991.



Klösterlistutz 20, Bern

Im Mai 1991 wurde das Gebäude von der Stadt Bern im Baurecht für 60 Jahre übernommen. Das Haus wurde kostengünstig und von der Denkmalpflege begleitet saniert. Die Verwaltung der acht Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern macht der Hausverein.



Cedernstrasse 12, Bern

Das Haus, umgeben von einer grossen Grünfläche, steht in der Nähe des Dorfzentrums Bern-Bümpliz. Die Verwaltung der sechs 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen wird vom Hausverein geführt. Baujahr 1970.



Meienstrasse 9 + 11, Zollikofen

Die beiden Flachdachhäuser wurden in den 60er Jahren gebaut und 1992 von der WOGENO Bern gekauft. Renoviert wurden die total 47 1- bis 6-Zimmerwohnungen im Jahre 1994.



Steckweg 15, Bern

Das 1905 erbaute Haus wurde 1986 im Baurecht erworben. Es enthält vier 3-Zimmerwohnungen und steht in einem lebendigen, stadtnahen Quartier. Der Hausverein verwaltet die Liegenschaft.



Turnweg 13-19, Bern

Die vier Häuser wurden im Jahr 1875 erbaut und von der WOGENO Bern 1997 gekauft. Sie bestehen aus jeweils einer 2-Zimmer- und drei 3-Zimmerwohnungen.

WOGENO Bern 2019

Vorstand

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

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/-gemeinschaft

+ Teilverwaltung (TV)

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

Verwaltung durch das Sekretariat

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

Verwaltung

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

Unterlagen

Je ein Exemplar der Jahresrechnung 2019
und der entsprechenden Hausrechnung wird
an die Hausvereine verschickt.

