



wogeno bern

Einladung zur ordentlichen
Generalversammlung
des Jahres 2017
der Genossenschaft
WOGENO Bern

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung des Jahres 2017
der Genossenschaft WOGENO Bern

Donnerstag, 7. Juni 2018

17.45 bis 19.00 Uhr, Geführte Hausbesichtigung der
Bethlehemstrasse 17, 3027 Bern

19.30 Uhr, Generalversammlung mit anschliessendem Apéro
Quartierzentrum Tscharnergut
Waldmannstrasse 17a, 3027 Bern

Tram Nr. 8 Richtung Bern Brünnen Westside
Haltestelle für Besichtigung: Bethlehem b. Bern, Kirche
Generalversammlung Haltestelle: Tscharnergut



Fotos Lukas Veraguth, Lisa Grossen und Sofie Hänni, Layout Dominik Stauch
Druck Gottardi Print, Papier Color Copy 100gm2 satiniert, FSC, green range, EU Ecolabel, CO2 neutral

Traktanden der Generalversammlung des Jahres 2017

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Mai 2017
Genehmigung des Protokolls Seite 4/5
2. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick
Isabelle Gautschi, Treuhandbüro TIS GmbH
Meienstrasse 9/11 und Birkenstrasse 17/19 in Zollikofen ohne Selbstverwaltung
3. Jahresbericht des Vorstandes Seite 6
Entgegennahme
4. Bericht der internen Kontrollstelle Seite 7
Entgegennahme
5. Präsentation der Jahresrechnung 2017 Seite 8-12
Entgegennahme
6. Bericht der externen Revisionsstelle Seite 13
Entgegennahme
7. Genehmigung der Jahresrechnung
Beschluss
8. Entlastung des Vorstandes
Beschluss
9. Bericht Mutachstrasse, Wettbewerb Seite 14
10. Budget 2017 Seite 9
Orientierung
11. Wahlen
Vorstand: Wahl der Vorstandsmitglieder
Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin),
Martin Kloter,
Günther Ketterer (Geschäftsführung)
12. Wahl der externen Revisionsstelle 2018
Reist Treuhand, Franz Reist
Interne Kontrollstelle: Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel
13. Neue GenossenschafterInnen seit der letzten GV vom 30. Mai 2017 Seite 15
Mitteilung an die GenossenschafterInnen
14. Neubauten der Wogeno Bern
z.B. Viererfeld, Arealentwicklung Füllerichstrasse-Turbenweg, Gümligen usw.
15. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen
(Hellraumprojektor vorhanden)
16. Verschiedene
Nächste Generalversammlung:
Donnerstag, 13. Juni 2019

Anträge an die Generalversammlung müssen bis Donnerstag, 24. Mai 2018 eingereicht werden.

Protokoll der ordentlichen Generalversammlung 2016 der WOGENO Bern

vom Dienstag, 30. Mai 2017, 19.00 - 20.00 Uhr

im Restaurant Bären Münchenbuchsee, Bernstrasse 3, 3053 Münchenbuchsee

Anwesende mit Stimmrecht: Horisberger Willi, Sekula Heidi, Thomi Jakob, Elsaesser Chrige, Linder Régine, Weibel Peter, Schär Brigitte, Hirsig Viktor, Werder Picuasi Anic, Pfister Kurt, Müller Pfister Eva, Hostettler Beatrice, Bütler Anna Maria, Stuker Rahel (IGS Bern), Huttenlocher Urs, Senn Viktor, Vögeli-Gygax Susanne, Ketterer Günther, Kloter Martin, Trachsel Daniel, Brülisauer Urs, Veraguth Lukas

Vertreten: Messerli Martina

Anwesende ohne Stimmrecht: Kaufmann Tatiana, Frutiger Herbert

Vorsitz und Vorstand: Vögeli-Gygax Susanne (Präsidentin), Ketterer Günther (Geschäftsführer), Kloter Martin (Protokoll)

Entschuldigt: Suter Urs, Aebli Ursula, Badami Alessandro

Protokoll: Kloter Martin

Treuhandbüro TIS GmbH: Kamer Janina, Ertle Carola, Riedo André

Insgesamt sind 23 stimmberechtigte GenossenschaftlerInnen anwesend.

Begrüssung:

Die Präsidentin Susanne Vögeli-Gygax begrüsst die Anwesenden herzlich zur Generalversammlung der WOGENO Bern. Sie bedankt sich bei Kurt Pfister und den BewohnerInnen des Bahngässli 7 für die Besichtigung ihres Hauses. Die Einladung wurde fristgerecht verschickt. Es ging kein Antrag an die Generalversammlung ein.

Als Stimmzähler stellt sich Lukas Veraguth zur Verfügung.

1. Protokoll der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2016

Das Protokoll wird einstimmig genehmigt und Martin Kloter gedankt.

2. Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 29. November 2016

Das Protokoll wird genehmigt.

Beschluss: Ja-Stimmen: 21 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 2

3. Ausserordentliche Wahl der externen Revisionsstelle 2016 & 2017

Der im letzten Jahr gewählte Revisor Renato Giacometti vom Abrakadabra Treuhand war aus persönlichen Gründen gezwungen, die Revision abzugeben. Nach Rücksprache mit dem Vorstand wurde daher Franz Reist vom Reist Treuhand in Biel beauftragt, die Revision durchzuführen. Aus diesem Grund möchte der Vorstand nachträglich Franz Reist für die diesjährige Revision vorschlagen. Nach Rücksprache mit ihm, stellt er sich auch für die nächste Revision zur Verfügung. Der Revisor Franz Reist wird für die diesjährige und für die nächste Revision gewählt.

Beschluss: Ja-Stimmen: 22 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 1

4. Unterhalt der Liegenschaften: Rückblick und Ausblick

André Riedo von der Treuhandbüro TIS GmbH stellt sich vor und erläutert die aktuellen Themen und Projekte der einzelnen Liegenschaften. Er ist mitverantwortlich für alle Angelegenheiten der Liegenschaften der WOGENO Bern.

5. Vorstandstätigkeit – Jahresbericht des Vorstandes

Die Präsidentin weist auf einige Punkte hin. Der Bericht wird ohne Kommentar der Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler entgegengenommen.

5.1 Bericht der internen Kontrollstelle (IKS)

Anna Maria Bütler liest den Bericht vor. Der Bericht wird kommentarlos entgegengenommen und verdankt.

5.2 Präsentation der Jahresrechnung 2016

Die Jahresrechnung wird durch Günther Ketterer ausführlich erklärt.

5.3 Bericht der externen Revisionsstelle

Günther Ketterer legt den Bericht auf und weist auf den letzten Abschnitt hin, wo dem Vorstand korrekte Tätigkeit attestiert wird. Der Bericht wird entgegengenommen und verdankt.

5.4 Genehmigung der Jahresrechnung 2016

Beschluss: Die Jahresrechnung wird einstimmig genehmigt.

6. Entlastung des Vorstandes

Der Vorstand wird entlastet.

Beschluss: Ja-Stimmen: 20 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 3

7. Bericht Mutachstrasse, Wettbewerb

Viktor Hirsig stellt das Projekt ausführlich vor. Im Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung 2016 zur Mutachstrasse sind bereits Informationen dazu enthalten.

8. Budget 2017

Günther Ketterer stellt einige Budgetposten vor und beantwortet Fragen dazu.

9. Wahlen

Vorstand: Susanne Vögeli-Gygax (Präsidentin), Günther Ketterer, (Geschäftsführung), Martin Kloter (Protokoll) – Der Vorstand wird wiedergewählt.

Beschluss: Ja-Stimmen: 20 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 3

Interne Kontrollstelle: Régine Linder, Peter Weibel, Anna Maria Bütler – Die interne Kontrollstelle wird wiedergewählt. Beschluss: Ja-Stimmen: 20 / Nein-Stimmen: 0 / Enthaltungen: 3

10. Neue Genossenschaftsanteilscheine

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es 24 Eintritte und 7 Austritte. Aktuell gibt es 188 Genossenschaftlerinnen und Genossenschaftler.

11. Bericht der Hausvereine und Kontaktgruppen

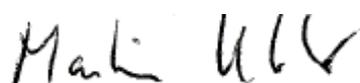
Klösterlistutz 20: Anna Maria Bütler berichtet vom Umbau im Dachgeschoss.

Meienstrasse 9 & 11: Ein Bewohner berichtet von der Problematik des Parkierens vor der Liegenschaft. Zudem schliesst die Türe häufig nicht, da die Mieterinnen und Mieter diese gern offen blockieren. Einzelne Mieterinnen und Mieter scheinen Abfall in den Papiercontainer zu werfen.

12. Verschiedenes

Chrige Elsaesser dankt dem Vorstand für die Prüfung der Idee, im Dachgeschoss des Steckwegs 15 einen Umbau vorzunehmen.

Schluss der Sitzung: 20.00 Uhr



Für das Protokoll: Martin Kloter

Die Präsidentin: Susanne Vögeli-Gygax, im Juni 2017

Jahresbericht der WOGENO Bern für das Berichtsjahr vom April 2017 bis April 2018

Seit dem Jahresbericht 2016/2017 für die letzte Generalversammlung (GV) vom 30. Mai 2017 wurden bis Ende April 2018 insgesamt zwei 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 vergangenen Jahr gab es insgesamt sieben MieterInnenwechsel, davon hat einer intern an der Birkenstrasse 17 stattgefunden. Der maximale Leerwohnungsbestand der Wogeno Bern lag in diesem Jahr bei drei leerstehenden Wohnungen. Aktuell gibt es nur noch zwei unvermietete Wohnungen. Bei beiden werden momentan die eingegangenen Bewerbungen geprüft. Die finanzielle Situation der Wogeno Bern ist stabil. An der Bottigenstrasse 25 in Bern wurde das Ladenlokal vermietet. Die Mieter nutzen das Mietobjekt seit dem 1. August 2017 als Modellbauladen mit Werkstatt für Kurse. Die Liegenschaft an der Dorfstrasse 33 in Wynigen wurde per 1. August 2017 zum Preis von CHF 960'000.00 an die H.P. Beck + Söhne AG verkauft. Die WOGENO Bern schreibt ihre Wohnungen unter der eigenen Website <http://wogeno-bern.ch> und unter www.immoscout24.ch zur Vermietung aus.

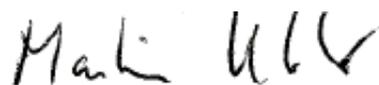
b.) Renovationen / Umbauten / soziale Ereignisse in den Liegenschaften

Aufgrund der MieterInnenwechsel musste dieses Jahr eine Wohnung an der Meienstrasse 11 in Zollikofen renoviert werden. Die Renovation inkl. der Küchensanierung ist nun abgeschlossen. Für den Winterschnitt der Bäume und Sträucher bei den Liegenschaften an der Birkenstrasse in Zollikofen und an der Kirchgasse in Moosseedorf ist seit Juni 2017 die Firma Schär & Stalder Gartenbau GmbH zuständig. Die Möglichkeit eines Ausbaus der obersten Wohnung zum Dach am Steckweg 15 in Bern wurde geprüft, letztlich aber vor allem aus baurechtlichen Gründen verworfen, so dass diese Idee nicht weiterverfolgt wird. Die Erschliessung der Wohnungen am Turnweg 13-19 mit Glasfaser wurde im 2016 von ewb und der Firma Bären Elektro AG ausgeführt. Die einzelnen Wohnungen werden im Laufe des Jahres 2018 erschlossen.

Am Klösterlistutz 20 in Bern wurden die Mansarden mit Küche und Bad ausgebaut, was die Mietzinse erhöht.

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), Hausverein Schweiz, Berner Mieterinnen- und Mieterverband Bern, Verein Wohnbau Bern, npg AG für nachhaltiges Bauen.



Bern, Mai 2018

im Namen des Vorstandes der WOGENO Bern

Martin Kloter (Berichtsverfasser)



Bericht der internen Kontrollstelle (IKS) der Wogeno Bern zuhanden der Generalversammlung vom 7. Juni 2018

Wir haben in diesem Jahr zwei Protokolle des Vorstands der Wogeno Bern geprüft, und festgestellt, dass die Arbeit des Vorstands sich an die Statuten unserer Genossenschaft hält. Allerdings stellen wir fest, dass die Protokolle sehr knapp formuliert und wenig informativ sind. Die Geschäfte des Vorstands geben uns aber auf Grund der uns vorliegenden Protokolle zu keinen Bemerkungen Anlass. Damit die IKS ihre Arbeit seriös machen kann, bittet sie die Geschäftsstelle, ihr wieder - wie bis Ende 2016 geschehen - alle dazu nötigen Unterlagen (d.h. Einladungen, Protokolle, Beilagen zu Vorstandssitzungen) zuzustellen.

Die MieterInnen der Liegenschaften am Turnweg haben der IKS eine Kopie ihres Schreibens an den Vorstand der Wogeno geschickt. Die IKS hat aber festgestellt, dass die darin aufgelisteten Probleme nicht in ihre Zuständigkeit fallen, da es sich nicht um Verletzungen der Statuten handelt. Aus dem Antwortschreiben des Vorstands an die MieterInnen der Liegenschaften am Turnweg entnimmt die IKS, dass die Probleme gelöst sind.

Die IKS dankt dem Vorstand für seine Arbeit.

Bern, 18. April 2018

Anna Maria Bütler, Régine Linder, Peter Weibel

Bilanz per 31. Dezember 2017

AKTIVEN	2016	2017	Differenz
Postcheckguthaben	135'697.64	11'592.07	-124'105.57
Bankguthaben	259'443.82	383'549.39	124'105.57
Flüssige Mittel	395'141.46	322'938.29	-72'203.17
Debitoren aus Leistungen	0.00	15'627.45	15'627.45
Guthaben gegenüber Mietenden	102'190.78	71'743.65	-30'447.13
Delkredere	-72'545.00	-55'575.00	16'970.00
Forderungen aus Leistungen	29'645.78	31'796.10	2'150.32
Guthaben Verrechnungssteuer	0.00	0.00	0.00
übrige Forderungen	0.00	0.00	0.00
Aufgelaufene Nebenkosten	-1'758.15	4'643.51	6'401.66
Aktive Rechnungsabgrenzungen	5'888.00	3'000.00	-2'888.00
Umlaufvermögen	428'917.09	362'377.90	-64'388.87
Finanzanlagen	11'500.00	11'500.00	0.00
Liegenschaften	28'034'000.00	26'664'000.00	-1'370'000.00
./. Wertberichtigungen	-7'002'422.00	-7'198'473.00	-196'051.00
Immobilie Sachanlagen	21'031'578.00	19'465'527.00	-1'566'051.00
Anlagevermögen	21'043'078.00	19'477'027.00	1'566'051.00
Total Aktiven	21'471'995.09	19'839'404.90	-1'632'590.19
PASSIVEN			
Verbindlichkeiten aus Leistungen	94'767.76	124'057.59	29'289.83
Passive Rechnungsabgrenzungen	146'002.05	144'129.10	-1'872.95
kurzfristige Rückstellungen	25'212.65	23'431.15	-1'781.50
kurzfristiges Fremdkapital	265'982.46	291'617.84	25'635.38
Darlehen Mietende (verzinslich)	898'468.75	863'156.55	-35'312.20
übrige langfristige Darlehen (verzinslich)	137'965.45	137'142.05	-823.40
Hypothekendarlehen (verzinslich)	6'507'060.00	5'097'300.00	-1'409'760.00
BBVM-Darlehen (unverzinslich)	5'237'000.00	5'037'000.00	-200'000.00
EGW-Anleihen (verzinslich)	7'800'000.00	7'800'000.00	0.00
langfristiges Fremdkapital	20'580'494.20	18'934'598.60	-1'645'895.60
Fremdkapital	20'846'476.66	19'226'216.44	-1'620'260.22
Genossenschaftskapital	567'000.00	549'000.00	-18'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	4'295.04	4'350.82	55.78
Gewinn-/Verlustvortrag	53'107.72	54'167.61	1'059.89
Jahresergebnis	1'115.67	5'670.03	4'554.36
Reserven & Bilanzgewinn	58'518.43	64'188.46	5'670.03
Eigenkapital	625'518.43	613'188.46	-12'329.97
Total Passiven	21'471'995.09	19'839'404.90	-1'632'590.19

Erfolgsrechnung 2017 und Budget 2018 / 2019

	Budget 2017	2017	%	Budget 2018	Budget 2019
Mietzinneinnahmen	1'600'000	1'607'229.50	119.0%	1'560'000	1'560'000
Leerstände	-40'000	-13'360.70	-1.0%	-40'000	-40'000
/ . GV- Rückzahlungen	-250'000	-250'000.00	-18.5%	-250'000	-250'000
ZV-Zahlungen BWO	38'000	29'972.00	2.2%	25'000	25'000
ZV-Zahlungen an Mietende	-38'000	-29'978.00	-2.2%	-25'000	-25'000
evt. Mietzinsverluste&Ver.Delkredere	0	7'206.38	0.5%	0	0
Total Ertrag	1'310'000.00	1'351'069.18	100.0%	1'270'000	1'270'000
Liegenschaftsunterhalt	-640'000	-268'507.94	-19.9%	-640'000	-640'000
Vermietungsaufwand	-10'000	-1'694.00	-0.1%	-10'000	-10'000
Liegenschaftssteuern	-5'000	-6'126.60	-0.5%	-5'800	-5'800
Versicherungen	-9'000	-7'998.50	-0.6%	-9'000	-9'000
Verwaltungsaufwand	-132'000	-119'162.75	-8.8%	-132'000	-132'000
Werbung	-500	-216.00	0.0%	-500	-500
Total Betriebsaufwand	-796'500	-403'705.79	-29.9%	-797'300	-797'300
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern	513'500	947'363.39	70.1%	472'700	472'700
Abschreibungen Immobilien	-210'000	-620'091.00	-45.9%	-200'000	-200'000
Betriebserfolg vor Finanzerfolg & Steuern	303'500	327'272.39	24.2%	272'700	272'700
Kapitalzins-Aufwand	-290'000	-294'720.56	-21.8%	-260'000	-260'000
Baurechtzins-Aufwand	-20'000	-20'594.70	-1.5%	-20'000	-20'000
Baurechtzins-Ertrag	9'500	9'500.00	0.7%	9'500	9'500
Zinsertrag allgemein	0	170.70	0.0%	0	0
Betriebserfolg vor Steuern	3'000	21'627.83	1.6%	2'200	2'200
ausserordentlicher Aufwand	0	-34'406.20	-2.5%	0	0
ausserordentlicher Ertrag	0	19'601.95	1.5%	0	0
Jahresgewinn vor Steuern	3'000	6'823.58		2'200	2'200
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'500	-1'153.55	-0.1%	-1'500	-1'500
Jahresergebnis	1'500	5'670.03	0.4%	700	700
Rückzahlung Hypotheken	14'160	1'409'760		14'160	14'160
Rückzahlung BBVM Darlehen	200'000	200'000		200'000	200'000
Amortisationen	-214'160	-1'609'760		-214'160	-214'160
Anlagesumme	28'034'000	26'664'000		26'664'000	26'664'000
Abschreibungen	-7'010'142	-7'198'473		-7'198'473	-7'198'473
BBVM Darlehen	21'023'858	19'465'527		19'465'527	19'465'527
	5.037 Mio	5.037 Mio		4.837 Mio	4.637 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 31.12.2017

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	1'015'100.00	1'065'000.00
Bethlehemstr. 17, Bern	750'000.00	750'000.00
Klösterlistutz 20, Bern	3'300'000.00	3'300'000.00
Dorfstr. 33, Wynigen	1'918'000.00	0.00
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	30'262'800.00	28'394'700.00

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

Liegenschaften	28'034'000.00	26'664'000.00
./. Abschreibung	-7'002'422.00	-7'198'473.00
Buchwert Liegenschaften	21'031'578.00	19'465'527.00
Total Hypotheken	6'507'060.00	5'097'300.00
Total EGW Darlehen	7'800'000.00	7'800'000.00
Total BBVM Darlehen	5'237'000.00	5'037'000.00

8 BWO, ausstehende Grundverbilligungsschuld

Birkenstr. 17+19, Zollikofen, 01.07.2020	956'536.90	881'747.60
Kirchgasse 9, Moosseedorf, 01.07.2021	169'063.05	164'459.90
Bottigenstr. 25, Bern, 01.01.2023	275'598.20	261'134.40
Meienstr. 9+11, Zollikofen, 01.01.2023	1'693'441.50	1'599'458.35
Total	3'094'639.65	2'906'800.25

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

Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich. Er hat im 2017 keine Entschädigung bezogen.

Treuhandbüro TIS GmbH

Honorar Verwaltung Liegenschaften	97'089.30	95'502.75
Honorar Administrative Bewirtschaftung	8'587.65	7'099.35
Honorar Technische Bewirtschaftung	1'325.40	250.00
Honorar Rechnungswesen	3'411.15	505.80
Honorar Verwaltung Genossenschaft	491.40	151.65
Honorar WEG-Liegenschaften	3'557.95	4'326.00
Honorar Unterhaltsaufwendungen	60'213.00	22'835.85
Honorar a.o. Mieterwechseln (Jahr 2016)	33'696.00	0.00
Honorar Projekt Mutachstrasse	5'149.75	7'462.90
Honorar Verkauf Dorfstrasse	1'987.65	34'406.20
Honorar a.o. GV	4'963.15	0.00
Rechnung Spesen	5'364.50	1'664.95
Verwaltungshonorar Heiz- und Nebenkosten	8'083.10	15'040.80
Gesamttotal	233'920.00	189'246.25

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

davon gegenüber Dritten	0.00	15'627.45
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	29'645.78	16'168.65
Total	29'645.78	31'796.10

Kreditoren aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	75'508.11	105'348.54
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	19'259.65	18'709.05
Total	94'767.76	124'057.59

Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen Mietzinse	114'360.10	100'456.85
Heiz- und Nebenkostenkonto	179'512.00	170'126.50
übrige Rechnungsabgrenzungen	31'641.95	43'672.45
Total	325'514.05	314'255.80

Detail Kapitalkosten

Darlehenszinse	7'628.55	7'747.40
Hypothekarzinsse	138'598.23	130'303.00
a.o. Kapitalaufwand (negativer Libor Nationalbank)	29'242.39	28'420.16
EGW-Anleihen Zins	128'250.00	128'250.00
Total	303'719.17	294'720.56

Ausserordentlicher Erfolg

Mietzinsverluste nach erfolglosen Betreibungen	-5'688.35	-9'787.85
Verschiedene unwesentliche Posten	0.00	-263.95
Total ausserordentlicher Aufwand	-5'688.35	-10'051.80
Gewinn aus Verkauf Dorfstrasse 33, Wynigen	0.00	14'040.00
Auflösung Rückstellungen Dorfstrasse 33, Wynigen	0.00	4'687.50
Verschiedene unwesentliche Posten	321.30	874.45
Total ausserordentlicher Ertrag	321.30	19'601.95

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

Gewinn- / Verlustvortrag	-	54'167.61
Jahresgewinn / -verlust	1'115.67	5'670.03
Auflösung freie Reserven	53'107.72	-
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	54'223.39	59'837.64

Antrag des Vorstandes

Bilanzgewinn	54'223.39	59'837.64
./.. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven (1/20tel)	-55.78	-283.50
./.. Zuweisung / Verwendung freie Reserve	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	54'167.61	59'554.14





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, 27. April 2018

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 2017 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. 503983

Wohnsiedlung Mutachstrasse und Stadtteilpark Holligen Nord, Bern

An der ausserordentlichen Generalversammlung am 29. November 2016 hat die Wogeno Bern beschlossen, sich an dem „Projektwettbewerb für Planer und gemeinnützige Investoren“ für die Wohnsiedlung Mutachstrasse und den Stadtteilpark Holligen Nord zu beteiligen. Aufgabe war es, im Sinne eines Pilotprojekts, eine Neubausiedlung mit ca. 110 günstigen „Niedrig-Standard-Wohnungen“ und den dazugehörigen Stadtteilpark zu planen.

Um es grad vorwegzunehmen: Wir haben leider nicht gewonnen und landeten, von den 10 eingereichten Projekten, in den nicht rangierten Rängen zwischen dem 5. und 10. Platz.

Unser Team bestand aus den Architekten Bob Gysin + Partner BGP aus Zürich und Drexler Guinand Jauslin Architekten aus Frankfurt. Hager Partner aus Zürich sorgten für die Landschaftsarchitektur und Orlando Eberle und Impact Hub aus Bern für die Sozialplanung. Die Wogeno Bern trat als gemeinnützige Bauträgerin und somit als Investorin auf, vertreten durch Günther Ketterer und Viktor Hirsig, verstärkt durch die Losinger Marazzi AG.

Das Team funktionierte gut und die Zusammenarbeit war spannend und anregend. Die Rolle der Wogeno Bern bestand, nebst dem sicherstellen der Finanzierung und dem Begleiten des Gesamtprojekts darin, Vorgaben zu sozialen Themen wie MieterInnen-Mix, Wohnungsgrössen, Gemeinschaftsräume, Begegnungszonen, Zielgruppen der künftigen GenossenschaftlerInnen und ähnlichem zu formulieren. Wir haben den Entscheid gefällt, gemeinsam mit den Architekten, eine Bauweise im Modulbausystem aus Holz mit einem hohen Vorfertigungsgrad zu wählen. Auch die Fassadenverkleidung wäre mit Holz gestaltet worden.

Die beiden Architekturbüros sind schon länger mit dem Modulbau beschäftigt und haben dazu auch verschiedene Publikationen veröffentlicht. Wir konnten ein innovatives und unkonventionelles Projekt einreichen, welches versucht hat neue Bauweisen und -techniken aufzuzeigen. Unserer Meinung nach schufen wir damit einen wichtigen Diskussionsbeitrag für künftige Siedlungen, welche im günstigen Preissegment erstellt werden sollen.

Leider wurde dieser Aspekt von der Jury zu wenig beachtet und so gewann ein Projekt von GWJ Architektur AG und Halter AG aus Bern, welches sich eher einer konventionellen Bauweise bedient. Wir bleiben dran, jedenfalls haben wir viel gelernt und möglicherweise wird sich die Wogeno Bern ja zu einem späteren Zeitpunkt wieder an einem Wettbewerb beteiligen.

Bern, 15. April 2018, Viktor Hirsig



Liste der neuen Genossenschaftsanteilscheine seit März 2017 bis April 2018

Stand März 2017: 188

Rubin Sarah	Cedernstrasse 12	3018 Bern
Wacher Andrea	Bottigenstrasse 25	3018 Bern
Friedli-Wenger Verena	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Zwahlen Monika	Birkenstrasse 17	3052 Zollikofen
Kohler Julia	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Rätz Patrick	Meienstrasse 11	3052 Zollikofen
Abella Manuel	Bottigenstrasse 25	3018 Bern
Erne Jeannette	Meienstr. 9	3052 Zollikofen
Gebr. Glauser Baugeschäft	Freiburgstr. 177	3000 Bern 5

Eintritte: 9 / Austritte: 16 / Aktueller Stand: 181



WOGENO Bern 2017

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/-gemeinschaft

+ Teilverwaltung (TV)

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

Verwaltung durch das Sekretariat

- Birkenstrasse 17, 3052 Zollikofen
- Birkenstrasse 19, 3052 Zollikofen
- Bottigenstrasse 25, 3018 Bern/Bümpliz
- 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 2017
und der entsprechenden Hausrechnung wird
an die Hausvereine verschickt.

