

JAHRESBERICHT 2021 - 2022



DIE GEBÄUDE DER ÜBERBAUUNG LÄBE IM BURGERNZIEL STEHEN

Ein Meilenstein im Berichtsjahr war das Aufrichte Fest am 11. November 2021 mit rund 200 Personen auf der Baustelle in den zukünftigen Räumen der Migros. Marco Binggeli, Projektleiter und Aurélien Fontanges, Stv. Ausführungsdirektor der Losinger Marazzi AG, Patrick Lerf, Leiter Finanzen der Gebäudeversicherung Bern (GVB) und Katharina Sommer, Präsidentin unserer wbg8, hielten kurze Ansprachen und würdigten die Arbeit und das Engagement der vielen Bauarbeiter. Danach wurde gemeinsam gegessen und getrunken.

Wir alle können den Fortschritt des Bauprojekts auf der Website <https://wbgacht.ch> mit Bildern im wöchentlichen Zeitraffer verfolgen. Genossenschaftsmitglieder, Anwohner:innen und weitere Interessierte sind beeindruckt vom zügigen Fortschritt der Bauarbeiten. Bereits sind zwei der ehemals drei Kräne abgebaut, die Montage der Fassade ist in vollem Gang und der Innenausbau schreitet ebenfalls rasch voran.

BEZUG DER WOHNUNGEN

Vierunddreissig Mietparteien freuen sich sehr auf den gestaffelten Einzug ab Mitte Oktober. Die Mietverträge sind auf 1. November 2022 ausgestellt.

Seit der Gründung der wbg8 und dem Einzug in die Wohnungen werden mehr als 9 Jahre vergangen sein! Nach langer Zeit endlich das Happy End.



BERICHT DER ORGANE UND GREMIEN

Die ordentliche GV vom 26.04.2021 musste wie im Vorjahr coronabedingt verschoben werden.

Daher war es uns erst im September möglich, die ordentliche GV mit 47 Genossenschaftsmitgliedern durchzuführen.

An der **ordentlichen GV vom 06.09.2021** wurden folgende Themen behandelt:

- Genehmigung des Jahresberichts, welcher unseren Genossenschaftsmitgliedern im Newsletter vom April 2021 zugestellt worden ist.
- Genehmigung der Betriebsrechnung und Bilanz 2020 und Kenntnisnahme des Budgets 2021
- Wahl der der neuen Revisionsstelle
- Wahlen Vorstand
- Aktueller Stand und Erläuterungen Vermietungsprozess
- Information zum Vorgehen der Finanzierung des Eigenkapitals
- Informationen zum Stand des Bauprojekts



Aufrichtfest am 11.11.2021

TÄTIGKEITSBERICHT DES VORSTANDES

Ende 2021 zählt die wbg8 243 Genossenschafterinnen und Genossenschafter, 37 Personen mehr als im Vorjahr (12 Austritte, 49 Eintritte).

Der Vorstand hat sich im 2021 zu insgesamt 18 Vorstandssitzungen getroffen, einige davon als Videokonferenz.

Viele der behandelten Themen im Vorstand werden von Christine Elbe, der Vermietungskommission, der Finanzkommission und dem Bauausschuss erarbeitet bzw. vorbereitet für die Diskussion und Beschlussfassung im Vorstand.



Die Hauptthemen an den Vorstandssitzungen:

- An jeder Sitzung ist der aktuelle Stand des Bauprojekts traktandiert. Christine Elbe informiert jeweils über den aktuellen Stand der Arbeiten sowie bevorstehende Vernehmlassungen und Beschlussfassungen. Daraus leiten sich dann die Aufträge an die Kommissionen und den Bauausschuss ab.
- Diskussion und Mitentscheid zur Farbe und Struktur der Fassade sowie zur schweizweit erstmaligen Nutzung von recyceltem Beton als CO₂-Speicher im Bauprojekt.
- Regelung des finanziellen Nachtrags zur Umplanung und Verschiebung des Gemeinschaftsraums der wbg8 zugunsten eines zusätzlichen Raums für die Kita mit massgeblicher Unterstützung von Christine Elbe und der GVB.
- Genehmigung der definitiven Mietzinse. Unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten musste die Mietzinssumme der Wohnungen der wbg8 Immobilien Stadt Bern zur Genehmigung vorgelegt werden.
- Erarbeitung und Entscheid über die Ausgestaltung der Mietverträge für die Wohnungen, Satelliten und Einstellhallenplätze. Die Verabschiedung der Hausordnung.
- Ende Januar 2022 ist der Vorstand der wbg8 von Losinger Marazzi informiert worden, dass die genossenschaftlichen Hausteile bereits ab August 2022 bezogen werden könnten. Umgehend wurde die Mieterschaft informiert. Leider waren dem Vorstand zu diesem Zeitpunkt wichtige Fakten und Informationen nicht bekannt, so dass der Entscheid zurückgenommen werden musste, wofür sich der Vorstand bei den Betroffenen in aller Form entschuldigte.



KOMMISSIONEN DER WBG8

Finanzkommission

Mitglieder: Vorstandsmitglieder Willi Egloff, Susanne Stähli und Jürg Weber

Mietzinsberechnungen

- Die Kalkulation der Kostenmiete und der Nebenkosten der Wohnungen in Zusammenarbeit mit Christine Elbe und dem Vorstand.
- Die Berechnung der Miete für den «Gewerbeteil» der wbg8, d.h. für die Basisstufe und für die Kita des Vereins Kindertagesstätten Murifeld. Für diese komplexe Aufgaben haben wir die Unterstützung von Christine Elbe und die Beratung des Treuhandbüros TIS in Anspruch genommen, und es fanden Verhandlungen mit den beiden künftigen Mietparteien statt. Mit der Kita konnte ein Vormietvertrag abgeschlossen werden. Für den Abschluss des Mietvertrages mit Immobilien Stadt Bern für die Basisstufe ist vorweg noch eine Anpassung des Baurechtsvertrages erforderlich. Über den Inhalt des Mietvertrages besteht mit ISB weitgehende Einigkeit.

Finanzierung

Es ist das Ziel der wbg8, für das Fremdkapital möglichst günstige Zinsbedingungen zu erhalten. Auf dieser Grundlage sind wir an Finanzierungsinstitutionen gelangt:

- Finanzierungsgesuch an den Fonds de Roulement (FdR). Am 02. Dezember 2021 haben wir die Zusicherung eines Darlehens für 25 Jahre über 1,7 Mio. CHF erhalten. Die Zinsbedingungen des FdR betragen aktuell 1%. Das Darlehen muss ab dem 4. Jahr bis zum Ende der Laufzeit amortisiert werden.
- Finanzierungsgesuch über 7 Mio. CHF an die Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger EGW. Diese informierte uns im August 2021, dass eine Zusage frühestens 6

Monate vor Beginn des Darlehens erfolgen kann, dass aber mit einer Gewährung des Darlehens zum dannzumal üblichen Zins (zurzeit 0,1%) gerechnet werden kann.

- Kontaktaufnahme und Gespräche mit verschiedenen Pensionskassen, Banken und weiteren Institutionen zur Finanzierung des Restbetrags. Aktuell sind wir mit einer Bank in konkreten Verhandlungen.
- Im Dezember 2021 wurde ein Aufruf an alle Genossenschaftsmitglieder zur Zeichnung von freiwilligen Anteilscheinen versandt. Zusammen mit den Pflichtanteilscheinen der künftigen Mieter:innen wird so das notwendige Eigenkapital zu Stande kommen.
- Die Fiko erarbeitete einen Finanzierungsplan auf der Basis des heutigen Stands der Darlehensbedingungen. Dieser Finanzierungsplan gibt Aufschluss über den Liquiditätsfluss und zeigt auf, wie wir mit den Mietzinseinnahmen die laufenden Ausgaben und die Amortisationen finanzieren können.

Liegenschaftsbuchhaltung

Bis zum Bezug der Wohnungen, der Basisstufe und der Kita wird zusammen mit dem Vorstand nach einer administrativen Liegenschaftsbetreuung gesucht. Es ist für uns klar, dass mit diesen Aufgaben eine externe Firma beauftragt wird, welche u.a. die Mietzinsabrechnungen, das Inkassowesen und die Nebenkostenabrechnungen übernehmen soll.



Die Dossiers liegen bereit zur Beurteilung durch die Vermietungskommission

Vermietungskommission (Veko)

Mitglieder: Vorstandsmitglieder Angela Jäggi, Julien Neruda und die Genossenschaftsmitglieder Adrian Brönnimann, Regina Heimlicher, Christa Perregaux, Simon Thöni und Beatrix Wäfler.

Anzahl Treffen: Die VEKO führte fünf gemeinsame Sitzungen durch. Weiter wurden über das ganze Jahr in Kleingruppen intensiv unterschiedliche Themen und Aufgaben für die Erstausschreibung und den Vergabeprozess der Wohnungen bearbeitet. Im August traf sich die VEKO für eine 4-tägige Retraite zwecks Vergabe der Wohnungen.

Themen und Aufgaben:

- Grob- und Detailplanung des Ausschreibeverfahrens.

- Anpassungen und Testläufe des Online-Ausschreibetools der Firma emonitor. Diesbezüglich Austausch mit der Firma emonitor, ds.architekten und der Gebäudeversicherung Bern GVB.
- Instruktionsschulung emonitor.
- Umsetzung des Ausschreibeverfahrens («going live»).
- Kontinuierliches Vervollständigen der Bewerbungsdossiers und Beantworten von Fragen der Bewerbenden während des Ausschreibeverfahrens.
- Erstellen der Bewerbungsdossiers.



- Sichten der Bewerbungsdossiers gemäss den Kriterien im Vermietungsreglement.
- Monitorisieren der Vergabe der Wohnung hinsichtlich des zu erreichenden Sollmixes der Mieterschaft.
- Vorschlag zur Zuteilung der Wohnungen zuhanden des Vorstandes.
- Information der Bewerbenden über die Zuteilung der Wohnungen. Beantwortung von Rückfragen, Bearbeitung der Mutationen (definitive Zu- und Absage) sowie die Auswahl von Nachfolgekandidat:innen nach dem Rückzug von Bewerbenden.
- Vorbereitungsarbeiten für das Erstellen der Mietverträge.
- Vorbereitungsarbeiten zum ersten Mieter:innentreffen.



Bauausschuss

Mitglieder: Vorstandsmitglieder Katharina Sommer, Levi Fischer, Susanne Stähli; Bauherrenvertreterin Christine Elbe.

Der Bauausschuss hat die Aufgabe und Kompetenzen, die in dieser Projektphase verlangten zahlreichen Entscheide in wöchentlichen Videokonferenzen zu diskutieren, für den Vorstand vorzubereiten und teilweise zu entscheiden. z.B. Submittenlisten, Anordnung und Ausstattung von Küchen und Bädern, Schliesssystem, Mitwirkung bei der Erarbeitung des Betriebskonzepts, etc.

- Bereinigung der Parkplatzverteilung, Carsharing-Plätze und Ausgestaltung der Ladeboxen für E-Bikes im Untergeschoss.
- ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) des von den Solaranlagen produzierten Stroms zum Selbstverbrauch – Vernehmlassung zur Erarbeitung des Reglements zwischen wbg8 und GVB sowie dem Betreiber.
- Detailplanung des Schliesssystems
- Mitwirkung bei der Umgebungs- und Spielplatzgestaltung
- Kunst am Bau: Eine Tramweiche sowie zwei Stehlen, welche in die Umgebung integriert werden, sollen als Kunstobjekte ans frühere Tramdepot erinnern.
- Mitwirkung bei der Erarbeitung der Grundlagen für ein Betriebsführungskonzept des Gesamtgebäudes in Zusammenarbeit mit der GVB und der Firma ISS, Facility Services AG. Das Konzept umfasst 70 Seiten und hat umfangreichen Anforderungen zu genügen.

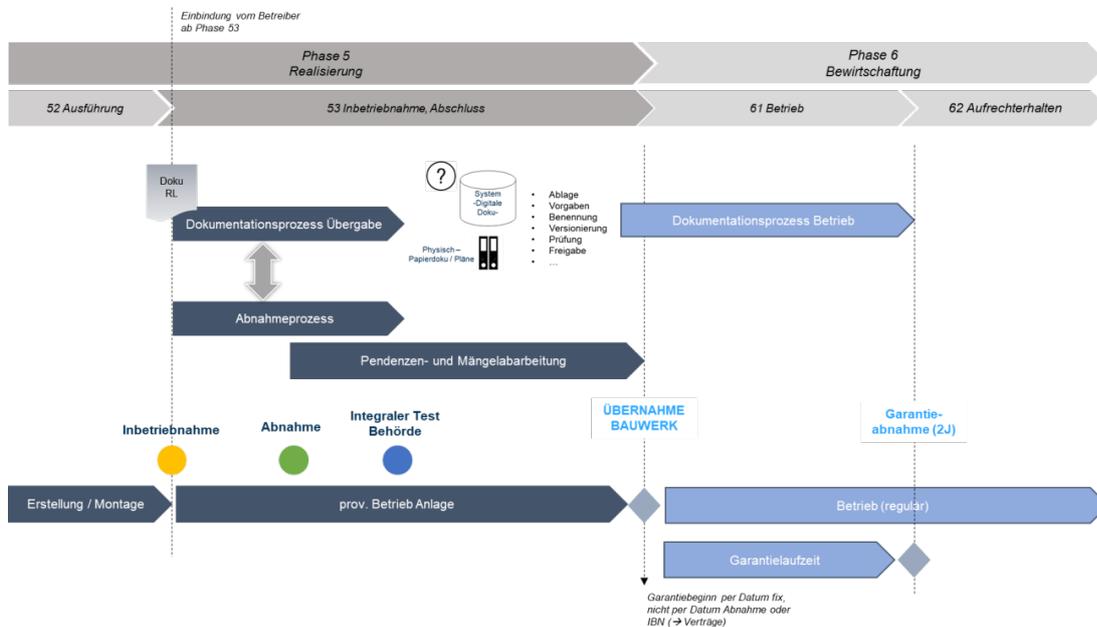


Abbildung 13: Einbindung Betreiber nach SIA 112 Phasen (© ISS Facility Services AG)



Kommunikation zu den Genossenschaftsmitgliedern der wbg8

Zusätzlich zu den Informationen auf der Website der wbg8 wurden die Genossenschaftsmitglieder im April mit einem Newsletter und im Dezember in einer E-Mail über Aktuelles in der Genossenschaft, zum Bauprojekt und zum Vermietungsprozess informiert.

Auf sehr grosses Interesse gestossen sind die am 12. Juni und 17. August durchgeführten Besichtigungen der Baustelle für Genossenschaftsmitglieder. Über 100 Personen haben teilgenommen. Den Rundgang begleiteten Vertreter von Losinger Marazzi sowie Vorstandsmitglieder der wbg8, sie standen für Fragen zur Verfügung. Unsere Architektin, Christine Elbe, erläuterte den Besucher:innen die Materialisierungen im Innenausbau (Mockups).

Weiter erfolgte im Dezember der Aufruf an alle Genossenschaftsmitglieder zur Zeichnung von freiwilligen Anteilscheinen.

Im Weihnachtsgruss der Präsidentin, Katharina Sommer, informierte sie, dass alle Wohnungen vermietet worden sind und stellte das weitere Vorgehen vor.

Zum grossen Bedauern aller musste das geplante, erste Mieter:innen-Treffen vom 15. Januar 2022 coronabedingt auf Anfang April verschoben werden.



Genossenschaftler:innen besuchen die Baustelle im 2021

VERANSTALTUNGEN / NETWORKING

- Im März hat sich eine Delegation des Vorstands zu einem Austausch mit den Bereichsleitern der Fambau Bern getroffen, um sich zu informieren, wie die Fambau organisiert ist und um zu klären, welche Aufgaben die wbg8 in der künftigen Betriebsphase extern vergeben könnte.
- Unter dem Motto «Wie wollen wir wohnen» fanden zum 101-Jahr-Jubiläum der Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn ab Mai diverse Anlässe und Festivitäten sowie eine Ausstellung statt.

- Am Fest und Hauptakt des Jubiläums «Wohnbaugenossenschaften zeigen sich» am 4. September im Hof des BGH in Bern, wurde die wbg8 eingeladen, sich und das Bauprojekt Läbe im Burgereziel vorzustellen. Vorstandsmitglieder nahmen an weiteren Vorträgen und Treffen teil. Zur Finissage fand am 22. Oktober eine Debatte zum Thema «Wie gestalten wir lebendige & generationenübergreifende Nachbarschaften?» statt.
- Teilnahme am Sommerfest zum 100-Jahr-Jubiläum der Nachbar-»Baugenossenschaft Karl Staufferstrasse» am 12. August bei schönstem Sommer- und Grillwetter.
- Am 17. September nahmen zwei Vorstandsmitglieder am 8. Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften teil zum Thema «Modell für die Zukunft – Was Wohnbaugenossenschaften der Gesellschaft nützen.»



AUSBLICK UND NÄCHSTE MEILENSTEINE

- Erstes Mieter:innentreffen am 2. April 2022, weitere Treffen werden folgen.
- Diskussionen, Stellungnahmen und Beschlüsse zu notwendigen Entscheiden in der letzten Bauphase mit entsprechenden Aufträgen für unsere Bauherrenvertreterin Christine Elbe.
- Mitwirkung bei der Erstellung des Betriebsführungskonzeptes, unter Berücksichtigung der spezifischen Bedingungen des genossenschaftlichen Teils der Überbauung.
- Neu-Organisation von Vorstand, Kommissionen und den Arbeitsgruppen der Mieter:innen für die Betriebsphase ab 2023.
- Abschluss der Bauphase, die Übernahme der Gebäude und der Übergang in die Betriebsphase.
- Entscheid, welches Büro die Liegenschaftsbuchhaltung der wbg8 übernehmen wird.
- Organisation des Mängelmanagements.
- Organisation der Finanzierung.
- Planung des Einzugs der Mieter:innen.
- Organisation der Mieterschaft, Planung eines Einweihungsfestes.



DANK

Wir bedanken uns bei allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern für die Unterstützung und das Vertrauen gegenüber dem Vorstand. Wir danken Christine Elbe für ihr grosses Engagement als unsere Interessensvertreterin in dieser intensiven Bauphase. Weiter danken wir der GVB, der Losinger Marazzi AG und den ds.architekten sowie den weiteren Projektbeteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an Lukas Lehmann für die fotografische Dokumentation des Bauprojekts.

Bern, im April 2022

Vorstand der wbg8 und Christine Elbe





**Wohnbaugenossenschaft
ACHT Bern
Wernerstrasse 6, 3006 Bern**

Bericht des Wirtschaftsprüfers
für das Geschäftsjahr
vom 1.1. - 31.12.2021

Revisionsbericht per 31.12.2021
Bilanz per 31.12.2021
Erfolgsrechnung vom 1.1. - 31.12.2021
Anhang 2021



An die Genossenschaftsversammlung
Der Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern
c/o Katharina Sommer
Wernerstrasse 9
3006 Bern

Bern, 28. März 2022

Bericht des Wirtschaftsprüfers an die Versammlung der Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern, in Bern

Auftragsgemäss haben wir eine Review der Jahresrechnung der Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen. Die Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 31. August 2021 hat diese eine modifizierte Prüfaussage abgegeben.

Für die Jahresrechnung ist die Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach den Regeln unseres Berufsstandes. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung der buchführenden Personen sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung und der Abrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine Review, nicht aber eine Prüfung, durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz und Statuten entspricht.

Treuhandbüro TIS GmbH, Bern



Rolf Fuhrer



Andrea Graf

Jahresrechnung bestehend aus
- Bilanz (Bilanzsumme CHF 714'152.92)
- Erfolgsrechnung (Verlust CHF 29'811.45)
- Anhang

wbg8
 Buchhaltung 2021
 2021

BILANZ

AKTIVA

	31.12.2021	31.12.2020
Postcheck CH16 0900 0000 8528 9699 6	330'941.87	12'903.66
BEKB Kontokorrent	60'585.00	-.-
E-Sparkonto Postfinance CH16 0900 0000 9235 6411 5	-.-	486'837.96
Flüssige Mittel	391'526.87	499'741.62
Guthaben von Mitgliedern	2'808.10	-.-
Forderungen	2'808.10	-.-
Beteiligungen	6'000.00	6'000.00
Finanzanlagen	6'000.00	6'000.00
Immobilien	77'961.70	31'812.80
Baurechtszinsen	235'856.25	101'081.25
Anlagevermögen	313'817.95	132'894.05
TOTALSUMME AKTIVA	714'152.92	638'635.67

PASSIVA

	31.12.2021	31.12.2020
Passive Rechnungsabgrenzung	800.00	3'471.30
Kurzfristiges Fremdkapital	800.00	3'471.30
Genossenschaftskapital	814'300.00	706'300.00
Gewinnvortrag / Verlustvortrag	-71'135.63	-59'702.19
Verlust	-29'811.45	-11'433.44
Eigenkapital	713'352.92	635'164.37
TOTALSUMME PASSIVA	714'152.92	638'635.67

wbg8
 Buchhaltung 2021
 2021

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG

	2021	2020
Eintrittsgebühren	5'000.00	4'400.00
übrige Erträge	1'000.00	-.-
TOTALSUMME BETRIEBSERTRAG	6'000.00	4'400.00

AUFWAND

	2021	2020
Liegenschaftssteuern	1'059.35	1'059.35
Verwaltung Liegenschaft	12'834.60	-.-
Liegenschaftsaufwand	13'893.95	1'059.35
Sitzungsgelder	12'592.65	7'600.00
Honorare	-.-	43.10
Personalaufwand	12'592.65	7'643.10
Uebrigter Aufwand WBG8	2'766.95	1'296.95
Büromaterial	16.75	-.-
Swisscom	163.90	169.70
Beiträge und Spenden	770.00	1'270.00
Buchführungshonorare, Revision	1'507.00	1'286.20
Beratungshonorare	3'984.90	-.-
Spesen	35.20	-.-
Darlehenszins	-.-	2'593.45
Bank-, PC-Spesen	135.00	279.54
Verwaltungsaufwand	9'379.70	6'895.84
Steuern	-54.85	235.15
Direkte Steuern	-54.85	235.15
TOTALSUMME AUFWAND	35'811.45	15'833.44
Verlust	-29'811.45	-11'433.44

ANHANG in CHF

1. Grundsätze der Jahresrechnung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel

über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art 957 bis 962) erstellt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Keine

3. Ergebnisverbesserungen durch Nettoauflösung stiller Reserven

Keine

4. weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Keine weiteren Angaben

5. Name, Rechtsform und Sitz des Unternehmens

Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern, 3006 Bern

6. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10.

7. Zusatzinformation

Die Genossenschaft hat 2016 das Baurecht für die Überbauung Tramdepot Burgenziel zusammen mit der GVB

erhalten. Im Jahr 2020 erfolgte der Spatenstich.

8. Gewinn-/Verlustverteilung 2020

Gewinnvortrag	-71'135.63
<u>Ergebnis laufendes Jahr</u>	<u>-29'811.45</u>
Bilanzverlust	-100'947.08
<u>Zuweisung an Reserve</u>	<u>0.00</u>
Übertrag auf nächstes Geschäftsjahr	-100'947.08