

# Jahresbericht 2023



## Inhalt:

Einleitung Seite 2

Tätigkeitsberichte Seite 3

- Vorstand
- Finanzkommission
- Vermietungskommission und Solidaritätsfonds
- Bauausschuss
- Mieter:innen-Treffen
- Betriebsgruppen
- Kita und Ganztageschule

Ausblick Seite 13

Anhang Seite 14

- Bilanz per 31.12.2023
- Aufwand und Erfolgsrechnung 2023
- Revisionsbericht

## Einleitung

Die wbg8 erlebte 2023 das erste volle Betriebsjahr als Wohngenossenschaft. Mit dem Einzug der Mieter:innen im Herbst 2022 änderte sich somit auch die Arbeit der Genossenschaft: von der Planung und Betreuung eines Bauprojektes zur Organisation und Selbstverwaltung einer funktionierenden genossenschaftlichen Wohnform. Auf dieses Jahr erfolgt auch die Umstellung des Jahresberichts auf das Kalenderjahr.

Insgesamt sind die Erwartungen in jeder Hinsicht erfüllt: Es ist eine lebendige Genossenschaftssiedlung entstanden mit Mieter:innen, die bewusst diese Wohnform gesucht haben, mit vielen spannenden Begegnungen, Eigeninitiative und gemeinsamen Festen. So macht Wohnen Spass. Zudem haben die Kita Murifeld und die Ganztageschule Kirchenfeld-Schosshalde als Mieter:innen der Genossenschaft wbg8 ihre Arbeit aufgenommen und bereichern das tägliche Leben im Burgernziel ebenfalls. Und das alles nun offiziell als 2000 Watt Areal mit viel Lebensqualität.

Im ersten Jahr beschäftigten uns noch Baumängel. Diese halten sich erfreulicherweise im üblichen Rahmen – mit einer Ausnahme: die Waschmaschinen im Waschsalon liessen bis in den zweiten Stock darüber die Gläser klirren. Die Erschütterungen konnten erst dank viel Hartnäckigkeit durch neue Modelle eliminiert werden.

Bereichernd ist die Entwicklung der Selbstverwaltung der Mieter:innen bei den alltäglichen Entscheiden. Viele Genossenschaftler:innen treffen sich nun täglich im Hof als Mieter:innen. Es bildeten sich zahlreiche Betriebsgruppen zur Verwaltung der Gemeinschaftsräume, der Dachterrassen und des Aussenraums. Der Vorstand verstärkte die Anstrengungen zur Transparenz: nach jeder Vorstandssitzung werden die Mieter:innen über die Beschlüsse mit einem Infoblatt informiert. Die vierteljährlichen Mieter:innen-Treffen dienen der Diskussion von zentralen, alle betreffenden Themen aus dem Alltag einer Wohngenossenschaft.

Anspruchsvoll bleibt die Finanzierung der rund 22.5 Millionen Franken, die unser Anteil an der Überbauung kostet. Ein möglichst hoher Anteil an Eigenkapital hilft, die Zinsen tief zu halten. Aber auch die Zusammensetzung des Fremdkapitals hat einen grossen Einfluss auf die Kapitalkosten. Eine weitere Unbekannte bilden die Nebenkosten, da 2023 das erste volle Betriebsjahr der Überbauung war.

Nach einem Jahr Erfahrungen haben sich die Mieter:innen entschieden, die Gemeinschaftsräume zumindest teilweise allen Genossenschaftsmitgliedern zugänglich zu machen. Einzelne Fragen müssen noch geklärt werden, doch ist dies ein gutes Zeichen der Verbundenheit unter den Genossenschaftsmitgliedern. Auch der Newsletter, der sich an die Genossenschaftler:innen richtet, die nicht selbst im Burgernziel wohnen, erscheint nun regelmässig viermal im Jahr.

Bereits Erinnerung sind die Feste des Jahres 2023, von der Kinderdisco im Waschsalon bis zu den Veranstaltungen im Hof und auf der Strasse. Am 27. Oktober feierten die Bewohner:innen das erste gemeinsame Wohnjahr im Gemeinschaftsraum. Es galt unter anderem, das Gewicht einer noch nicht ausgepackten Zügelkiste zu erraten. Mit Sicherheit wird es auch 2024 gute Gründe zum Feiern und Festen geben.

Thomas Göttin, Präsident wbg8

## Tätigkeitsbericht Vorstand

An der Generalversammlung im April 2023 wurde der Vorstand teilweise erneuert mit Thomas Göttin (Präsident) und Manuel Berner, während Willi Egloff und Julien Neruda zurückgetreten sind. Weiter im Vorstand sind Susanne Stähli (Vizepräsidentin), Kathrin Sommer, Angela Jäggi und Levi Fischer. Der Vorstand traf sich 2023 zu 18 Sitzungen. Das Spektrum der behandelten Geschäfte betraf naturgemäss die ganze Breite einer Wohnbaugenossenschaft im Betrieb. Schwerpunkte bildeten Fragen zur Finanzierung sowie Organisation und Einbezug der Mieter:innen. Aber auch das Mängelwesen beschäftigte den Vorstand stark, denn selbst Ende 2023 sind noch nicht alle Mängel behoben. Ausstehend ist zudem der Dienstbarkeitsvertrag mit der GVB, welcher die Eigentumsrechte und den gemeinsamen Betrieb des gesamten Gebäudes langfristig regelt. Eine kleine Auswahl von weiteren Vorstandsthemen:

- Stellungnahme zu diversen Artikeln zur Überbauung «Läbe im Burgereziel» in "Bund" und „BZ“.
- Infofenster einmal pro Monat für dringende Fragen der Mieter:innen.
- Annahme eines Kommunikationskonzeptes und Einführung von regelmässigen Infomails des Vorstandes.
- Planung einer einheitlichen Dokumentenablage mit einem elektronischen Ablagesystem.
- Entscheid zur Reinigung der Treppenhäuser und der Fenster Seite Thunstrasse.
- Bereinigung des Schliesskonzeptes für Gemeinschaftsräume.
- Installation eines Systems für die Abrechnung der Waschmaschinen.





Tavolata im Innenhof (alle Fotos Lukas Lehmann)

- Neuvermietung von Parkplätzen.
- Bau eines Sandkastens im Innenhof.
- Überarbeitung des Organisationsreglement.
- Einführung von Darlehen für nicht-Genossenschaftsmitglieder.
- Haftpflicht- und Diebstahlversicherung der Gemeinschaftsräume.
- Definieren verschiedener Prozesse mit der Liegenschaftsverwaltung.

Vorstandsmitglieder haben an verschiedenen Veranstaltungen und Netzwerkanlässen teilgenommen. So vertraten Susanne Stähli und Thomas Göttin die wbg8 im Herbst 2023 am Forum der Schweizer Wohnbaugenossenschaften in Luzern. Thomas Göttin pflegte zahlreiche Kontakte zu Politik und Verwaltung, anderen Genossenschaften und der GVB. Kathrin Sommer hat am 26.01.2023 an einem Austauschtreffen für kleinere Wohnbaugenossenschaften teilgenommen. Der Anlass wurde von der Fachstelle Wohnbauförderung der Stadt Bern organisiert. Am 07.07.2023 nahm sie an einer Tagung zum Thema «Aussenräume zum Leben» mit Exkursionen teil, organisiert von der Stadt Bern. Am 24.10.2023 vertrat sie die wbg8 an einem Fachseminar für autoreduzierte Areale «Angebote für ein nachhaltiges Mobilitätsangebot in Siedlungen», organisiert von der Plattform autoarm/autofrei Wohnen. Angela und Kathrin nahmen an der GV von wbg bern-solothurn in Biel am 27.04.2023 teil. Am 1.06.2023 gab es eine Führung des Mieter:innenverbands Region Bern.

Ende 2023 zählte die wbg8 249 Genossenschaftsmitglieder (Vorjahr 257). Es gab 9 Neueintritte und 17 Austritte.



Solaranlage



## Finanzkommission

Mitglieder: Willi Egloff, Levi Fischer, Susanne Stähli und Laurent Knecht (Eintritt per 18.04.2023). Austritt Jürg Weber per GV 2023. Die Finanzkommission traf sich im vergangenen Jahr zu insgesamt 5 Sitzungen. Analysen zur Liquiditätsplanung, sowie die Geldfluss- und Finanzplanung im Kontext mit der Zinsentwicklung waren die zentralen Inhalte.

Im vergangenen Jahr sind die Zinsen auf dem Fremdkapital massiv gestiegen. Auf die daraus resultierenden hohen Zinsbelastungen reagierte die wbg8 mit Aufrufen an die Genossenschaftsmitglieder zur Zeichnung von zusätzlichen, freiwilligen Anteilscheinen. Der Aufruf war erfolgreich, es sind im Jahr 2023 CHF 250'000 zusätzliche Anteilscheine gezeichnet worden. Mit diesem Geld hat die wbg8 (teureres) Fremdkapital amortisieren können. Ein Aufruf zur Gewährung von Darlehen durch die Quartierbewohner:innen blieb leider erfolglos.

Das Eigenkapital der wbg8 beträgt Ende 2023 CHF 3'705'200 Mio. Die Jahresrechnung 2023 schliesst mit einem Gewinn von CHF 40'000 ab. Aus diesem Gewinn wird die gesetzliche Gewinnreserve gebildet und die Dividenden auf den Anteilscheinen ausgeschüttet.



Das Budget 2024 konnte erstmals auf der Basis der Jahresrechnung 2023 mit realistischen Zahlen erarbeitet werden. Die Finanzkommission musste zur Kenntnis nehmen, dass die hohen Finanzierungskosten zur Folge haben, dass die Abschreibungen auf der Liegenschaft nicht in der eigentlich erforderlichen Höhe vorgenommen werden können. Aufgrund der hohen Zinsen wird leider eine Mietzins-Erhöhung auf den 1. November 2024 notwendig. Der Vorstand stimmte am 04.12.2023

einer Mietzinserhöhung von 8% für die Wohnungen zu. Die neuen Mietzinse werden für mindestens ein Jahr garantiert. An einem Mieter:innen-Treffen wurde detailliert informiert und Fragen beantwortet.

Die Mietzinserhöhungen werden erst im Jahr 2025 auf der Einnahmenseite voll zum Tragen kommen. Gleichzeitig lässt die bisherige Zinsentwicklung im laufenden Jahr erwarten, dass die Finanzierungskosten für das Jahr 2024 nicht ganz so hoch ausfallen werden wie im Vorjahr.



### **Vermietungskommission und Solidaritätsfonds**

Die Vermietungskommission setzt sich zusammen aus Angela Jäggi, Julien Neruda, Simon Thöni und Beatrix Wäfler. Nach der zeitintensiven Erstvermietung und dem Einzug wurde die Vermietungskommission verkleinert. Christa Perregaux und Adrian Brönnimann sind per GV 2023 aus der VEKO ausgetreten, Regina Heimlicher per Ende 2023. An der Generalversammlung 2023 wurden die ausscheidenden VEKO-Mitglieder für ihr grosses und langjähriges Engagement verdankt. Folgende Themen und Tätigkeiten standen 2023 im Vordergrund:

- Auswertung Einzug, Mietverträge, Wohnungsübergaben, Beschriftungen Briefkästen und Türklingeln.
- Unterstützung des Vorstandes bei der Koordination der Arbeits- und Betriebsgruppen sowie bei der Organisation der Mieter:innentreffen.
- Revision des Vermietungsreglements (per GV 2023) im Hinblick auf die Zweitvermietung.



- Regelung Untervermietung – ergänzend zu den allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag.
- Vermietung der Einstellhallenplätze und Kellerräume.

Die VEKO ist auch für den Solidaritätsfonds verantwortlich. Sie hat zuhanden der GV 2023 die Revision des Reglements Solidaritätsfonds vorbereitet. Der Solidaritätsfonds enthielt Ende 2023 Einlagen in der Höhe von 22'400 Franken. In diesem ersten ganzen Jahr seines Bestehens wurden keine Gesuche eingereicht und Beiträge gesprochen. Auf eine Zuwendung für kulturelle Zwecke wurde verzichtet, da eine gewisse finanzielle Flexibilität in den kommenden Jahren erwünscht ist.

## **Bauausschuss**

Der Bauausschuss setzt sich zusammen aus Christine Elbe, Levi Fischer, Kathrin Sommer und Susanne Stähli. Als Beisitzer dabei ist Matthias Schädeli von der Liegenschaftsverwaltung Iseli und Partner. Es haben im Februar, März und Juni drei Bauausschusssitzungen stattgefunden. Matthias Schädeli und Levi Fischer haben an 7 Jour-fix-Sitzungen zum Thema Gebäudemanagement und Reinigung teilgenommen. Am 05.06.2023 erfolgte die Abnahme der Umgebung des Gebäudes und am 19.06.2023 eine Begehung der Umgebung mit der Gebäudeversicherung Bern GVB und der Gartenbau-Firma Stähli.

Der Bauausschuss hat sich mit diversen Mängeln befasst, welche sich im Rahmen des Normalen bewegten: mehrere Wasserschäden, Probleme mit der Einstellung der Heizung, der Leistung der Entfeuchter in den Wäschetrocknungsräumen oder der Beleuchtung in den Innenhöfen, Schäden an Hauseingangstüren oder an der Alarmanlage in der Einstellhalle, verzögerte Abnahme des Aussenraums der Basisstufe, da wegen der Kälte nicht asphaltiert und der Rasen nicht verlegt werden konnte. Die Behebung der Vibrationen der Waschtürme im Waschsalon stellten eine grössere und aufwändige Herausforderung dar.

Wegen Mängeln mussten Entschädigungen mit den Gewerbemietparteien ausgehandelt werden. Weiter war zu klären: welche zusätzlichen Räume im UG werden benötigt vom Facility Management und vom Gewerbe, ob und welche Fahnen dürfen an den Fassaden aufgehängt werden, Nutzung der Innenhöfe, Aufteilung des mittleren Veloparkiertraums, Abschaltung des Liftgongs, Informationen zum Brandschutz und über Befestigungsmöglichkeiten an den Wohnungswänden, Anpassung der Schliesszylinder an Türen sowie Arretierungsmöglichkeit der Hauseingangstüren.

Eine Auswahl weiterer, wichtiger Arbeiten im Zusammenhang mit dem Aufbau des Betriebs: Antirutschmatten für die Rampen zu den Dachterrassen, Kontrolle der Offerten für Gebäudemanagement und Reinigung, Organisation der Fensterreinigungen Thunstrasse und Hauseingänge, Erarbeitung eines Ablaufschemas (Flowchart) und eines Formulars für Schadenmeldungen für die Mieter:innen. Offerteinholung für Sandkasten im Hof 2 und Schliessanlagen Gemeinschaftsräume, Organisation und Installation des Bicont-Zahlsystems fürs Waschen, Projekt «Kunst am Bau» vorantreiben, Haftpflicht- und Diebstahlversicherung abschliessen.

## Mieter:innen-Treffen

Das erste Mieter:innen-Treffen des Jahres fand am 23. Februar statt und widmete sich der Organisation der Mieter:innen und der Arbeitsgruppen.

Das Mieter:innen Treffen vom 4. Mai 2023 stand erneut im Zeichen der Frage, wie sich die Mieter:innen nach dem Einzug am besten organisieren. Die bisherigen Arbeitsgruppen sollten in Betriebsgruppen umgewandelt werden, welche die verschiedenen Räume und Aufgaben auch im Betrieb organisieren. Offen blieb die Frage, ob auch ein Mieter:innen-Rat gebildet werden sollte.

Auf diese zusätzliche Struktur wurde beim Treffen vom 23. August verzichtet: Mit Vorstand, Kommissionen und Betriebsgruppen ist bereits die halbe Mieter:innenschaft engagiert. Als Ort der Diskussion von Mieter:innen-Anliegen dient das vierteljährliche Mieter:innen-Treffen. Am Treffen vom August waren dies: Kommunikation, Waschsalon, Sandkasten, Oberlichter, Schliess-System, Tiefkühlgeräte und Parkplätze als einige der Stichworte.



### Mittagstisch im Gemeinschaftsraum

Am Mieter:innen-Treffen vom 23. November wurde eine erste, erfreuliche Bilanz über die Nutzung der Gemeinschaftsräume nach einem Jahr gezogen. Zudem zeigte sich, dass der Gemeinschaftsraum und das Gästezimmer (mit Einschränkungen) sowie der Musikraum auch für Genossenschafter:innen geöffnet werden sollte, die nicht Mieter:innen sind. Mit neuen Berechnungen geklärt werden konnte die Höhe der Waschgebühren. Auch die Standorte der Grüncontainer und wer sie putzt war ein Thema.



## Betriebsgruppen

Die Einrichtung und Inbetriebnahme der Gemeinschaftsräume im Jahre 2023 ist weitgehend reibungslos verlaufen. Der Gemeinschaftsraum war bereits Zentrum für zahlreiche private sowie gemeinsame Feste und Mittagessen der Mieter:innen, Jasturniere, Lismitreffen und vieles mehr. Die Dachterrassen waren bald begrünt und belebt - einsatzbereit für die Sommersaison. Die Innenhöfe wurden von den Kindern ungefragt in Beschlag genommen. Insbesondere die Ausgestaltung des informell entstandenen Sandkastens kostete uns etwas Lehrgeld. Die Holz- und Velowerkstatt erfreuen sich grosser Beliebtheit und werden rege genutzt. In der Velowerkstatt entstanden gar Bienenhäuser und die Holzwerkstatt ist für eifrige Kinder bestens ausgerüstet. Der Musikraum wurde inzwischen auch als Filmraum entdeckt. Die Betriebsgruppen haben zudem für die Räume Nutzungskonzepte erarbeitet.

Die Einrichtung des Gästezimmers gab zu einigen Diskussionen Anlass, mittlerweile hat sich der Betrieb eingespielt. Aufwand war auch nötig, bis sich die Abläufe um das Waschen eingependelt hatten. Dazu kam das langwierige Problem der Erschütterungen durch die Waschmaschinen des Waschsalons in den darüber liegenden Wohnungen. Der Waschsalon war während des ganzen Jahres nur eingeschränkt nutzbar. Nun ist eine Lösung mit neuen Waschmaschinen absehbar.



### Einweihung der Werkstatt

Schon beim Einzug bereitete eine Gruppe von Mieter:innen die interaktive Kommunikationsplattform beUnity vor. Auf dieser Plattform laufen die meisten Planungen und Informationen zusammen. Im Laufe des Jahres erweiterte sich die Gruppe zu einer Betriebsgruppe Kommunikation, die sich auch der Website und der Signaletik annimmt. Umgekehrt hat die Arbeitsgruppe Einbauschränke nach dem Einzug ihre Arbeit getan und sich aufgelöst. Aber auch kleinere und spontane Initiativen haben sich gebildet: Eine Singgruppe veranstaltete im Innenhof ein erstes Konzert, Margareta war Organisatorin und Siegerin des ersten Jasturniers. Sehr gut besucht waren die Mittagstische am Freitag, Fish&Chips und Spare-ribs gabs zu Hardrock unter

dem Titel «IG Kulinarik und Kultur», und regelmässig trifft sich die Lismigruppe. Weitere Veranstaltungen:

- Tag der offenen Türen für Genossenschafter:innen am 18.03.2023.
- Tag der Nachbarschaft am 26.05.2023.
- Eröffnungsfest und Vernissage Fotoausstellung von L. Lehmann und I. Holenstein zusammen mit der GVB am 1. Juli 2023.
- Mitwirkung beim Werner-Staufferstrassenfest, Openairfilm sowie bei der Auffrischung der Begegnungszone (BZ) in Zusammenarbeit mit dem Quartierverein.

Mitglieder der verschiedenen Betriebsgruppen (Stand Ende November 2023)

- Aussenraum: Erna Hegazy, Margareta Herren, Regina Heimlicher, Daniel Infanger, Laurent Knecht, Anna Barbara Künzi, Gaëlle Mercier, Christine Sommer, Stefan Thoma.
- Gästezimmer: Yvonne Bishop, Heidi Bürgi, Ramadan Hegazy, Hanna Kehle.
- Gemeinschaftsraum: Martina Bruder, Angela Jäggi, Lukas Lehmann, Jessica Mauchle, Philipp Röthlin.
- Kommunikation: Martina Fischer, Levi Fischer, Michael Freund, Thomas Göttin, Michael Jänichen, Gabriel Kloter, Kathrin Sommer, Teresa Thürig.
- Musikraum: Thomas Göttin, Christoph Landtwing, Bruno Mühlethaler
- Velowerkstatt: Markus Bareit, Adrian Brönnimann, Martin Eggimann, Stephan Hirschi.
- Werkstatt: Heinz Anneler, Markus Bareit, Manuel Berner, Martin Eggimann, Lukas Lehmann, Martin Strobel.
- Wösch: Denise Baltensperger, Yvonne Bishop, Susanne Kobel, Lea Schafroth, Susanne Stähli.



Openair Kino im Innenhof



## **Kita und Ganztagesesshule**

Die wbg8 beherbergt nicht nur Wohnungen, sondern auch eine Kita und eine Ganztagesesshule, welche die Räume der wbg8 mieten.

### Gruppe Gelb der Kita Murifeld

Wir blicken auf ein sehr ereignisreiches und spannendes Jahr in der wbg8 zurück. Am 3. Januar 2023 war es endlich soweit und wir starteten mit den ersten, wenigen Kindern der Gruppe Gelb der Kita Murifeld. Von nun an kamen von Tag zu Tag und von Monat zu Monat weitere Kinder dazu und es wurde jedes Kind fleissig und sorgfältig eingewöhnt. Das Personal kannte sich zwar schon, jedoch war der Aufbau einer Gruppe und die Teamkonstellation für alle neu und es entstanden spannende Prozesse. Anfangs fehlte noch ein Sichtschutz an den grossen Scheiben. Für die Kinder war es enorm interessant, die Autos, Laster, Ambulanz, Polizei und was sich alles sonst noch vor dem Fenster bewegt, zu beobachten. So schön es auch klingt, freuten wir uns doch sehr, als dann die Fenster mit der Folie eingekleidet wurden. Wir freuten uns auch, dass der Innenhof immer mehr Gestalt annahm und wir uns mit den Kindern des Öfteren trauten, die neuen Sachen und die Umgebung zu erkunden. Mittlerweile gibt es sogar ein Matschküche - merci Lukas Lehmann - welche die Herzen der Kinder (und auch des Personals 😊) höherschlagen lässt. Wir treffen immer mehr Mieter:innen der wbg8 und erfreuen uns an den liebevollen Begegnungen. Im Sommer wurde es im Innenhof so heiss wie in einem Backofen, also gingen wir immer erst am späteren Nachmittag nach Draussen und genossen es, wenn sich die Sonne schon etwas hinter den grossen Gebäuden versteckte.

Noch immer stehen Veränderungen an oder es kommen vereinzelt neue Kinder dazu. Jedoch können wir heute sagen: wir haben zusammen grossartiges geschaffen, viel eingerichtet, wieder umgestellt, Rituale eingeführt, Elternanlässe organisiert und täglich viele strahlende Kinderaugen begrüsst und abends wieder verabschiedet.

Fazit: Wir haben uns gut eingelebt und fühlen uns wohl. Alle Mitarbeitenden sind glücklicherweise noch da und Neue dazugestossen. Mittlerweile zählen wir auf der Gruppe Gelb 26 Kinder, welche alle in diesem Jahr neu eingewöhnt wurden. Das Interesse ist gross und es sind schon wieder neue Kinder angemeldet, welche schon bald unsere Kita betreten werden und den Innenhof erkunden gehen. Wir freuen uns auf ein neues, spannendes Jahr.

Daniela Lehmann & Team Gruppe Gelb, Kita Murifeld

### Ganztagesbasisstufe Kirchenfeld-Schosshalde

Am Montag, 14.08.2023 gingen die Tore erstmals auf für alle neuen GTS-Kinder und deren Eltern. Mit grossen und neugierigen Augen und viel Vorfreude, vielleicht auch mit ein paar unsicheren Gesichtern, wurden die neuen, wunderbaren Schul- und Betreuungsräume besucht und gerade vereinnahmt. Die beiden Teams von

Klassenlehrpersonen (GTS 1: Frau Trinkler und die Klassenassistenten, GTS 2: Frau Beusch und Frau Bigler) haben die Kinder zwischen 4 – 7 Jahren, das heisst von Kindergarten bis und mit 1. Klasse, mit viel Feingefühl erwartet, begrüsst und in Empfang genommen.



Blick in die Ganztagesbasisstufe

Seither ist das anfänglich Neue zum Alltag geworden und die Kinder lernen, spielen und leben in diesen wunderbaren Räumen mit viel Freude. Jeweils am Mittwoch und Donnerstagmorgen findet der Unterricht im Wald statt. Hier ein paar Highlights aus dem Unterricht und der Betreuung:

Unterricht: Sternennacht, Weihnachtssingen (Montagsmorgen), Samichlaus-Morgen

Betreuung: Baden auf der Terrasse, Besuch von Susa (Näherin, welche aus Waldmaterialien Kleider bastelt), Geschichte und Bastelaktivitäten zum Thema Paul der Zwerg, Lebkuchen und Gütziwerkstatt.

Natürlich sind wir erst am Anfang einer großartigen Reise mit den Lehrpersonen, den Kindern, Eltern und Betreuungspersonen. Grundsätzlich dürfen wir mit einem guten Gefühl sagen, wir fühlen uns wohl und auch Willkommen in den Räumen der Genossenschaft.

C. Puigventos Schulleitung Zyklus 1 und GTS



## Ausblick und Dank

Grössere Meilensteine 2024 werden der Abschluss der Dienstbarkeitsverträge mit der Gebäudeversicherung GVB sein sowie der Ablauf der zweijährigen Garantiefrist im November 2024. Bis zu diesem Moment können noch Baumängel geltend gemacht werden. Spätere Veränderungen sind dann in der Verantwortung der Genossenschaft.

Gleichzeitig dürfte die wbg8 im Jahre 2024 die ersten Schritte hin zur Öffnung gegenüber den Genossenschafter:innen, die nicht im Burgernziel leben, sowie dem Quartier machen: Die Gemeinschaftsräume sollen für alle Genossenschafter:innen zugänglich gemacht werden. Zudem dürfte die Gestaltung des Aussenraums in den Innenhöfen wie auch an der Thunstrasse mit der fehlenden Baumallee ein grösseres Thema werden. Nicht zuletzt, da angesichts der rasanten Klima-Erwärmung die Vermeidung von Hitzeinseln eine immer grössere Rolle spielen wird. Auch Neuerungen im Bereich der Solarenergie möchten wir prüfen. Schliesslich soll auch das gemeinschaftliche und kulturelle Leben im Burgernziel weiter im Zentrum stehen. Denkbar sind öffentliche Anlässe im Gemeinschaftsraum, Kinovorführungen im Innenhof, Strassenfeste, etc. Am 16. Mai 2024 wird der Stadtrat das Burgernziel und damit das 2000 Watt Areal besuchen, dessen Umsetzung er mit einem Vorstoss verlangt hat. Und am 26. Oktober 2024 wird es erneut ein Mieter:innen-Fest geben zum zweijährigen Einzug in die Genossenschaft.

Der Betrieb wäre nicht möglich ohne das grosse Engagement von vielen Menschen. Wir danken den Mieter:innen, allen Mitgliedern der Betriebsgruppen, den Kommissionen, den Mitarbeiter:innen der Kita und der Ganztageschule. Ein besonderer Dank geht an Lukas Lehmann für die Fotos, Matthias Schädeli für die professionelle Unterstützung, Oliviero Coluccia von ISS, an Christine Elbe sowie die Mitarbeiter:innen von GVB, Stähli Gartenbau und Losinger-Marazzi.

Vorstand der wbg8, Bern im März 2024



Eröffnungsfest Burgernziel von wbg8 und GVB am 1. Juli 2023



An die Genossenschaftsversammlung  
Der Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern  
c/o Susanne Stähli  
Thunstrasse 100  
3006 Bern

Bern, 15. April 2024

**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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

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 23'062'033.55)
- Erfolgsrechnung (Gewinn CHF 38'676.59)
- Anhang



|   | Saldo 2023           | Saldo 2022          |
|---|----------------------|---------------------|
| <b>AKTIVEN</b>  |                      |                     |
| <b>Umlaufvermögen</b>   |                      |                     |
| Total Flüssige Mittel   | 358'824.84           | 504'579.51          |
| Guthaben von Mitgliedern (Debitoren)  | 0.00                 | 2'648.10            |
| Guthaben Mieter (Sammelkonto, Debitoren)  | 11'321.45            | 0.00                |
| Total Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten   | 69'575.14            | 0.00                |
| Total Übrige kurzfristige Forderungen   | 47.65                | 0.00                |
| Total Aktive Rechnungsabgrenzungen  | 2'268.02             | 3'000.00            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>   | <b>442'037.10</b>    | <b>510'227.61</b>   |
| <b>Anlagevermögen / Beteiligungen</b>   |                      |                     |
| Total Beteiligungen   | 6'000.00             | 6'000.00            |
| Total Mobile Sachanlagen  | 4'655.85             | 4'655.85            |
| Immobilien  | 22'823'350.50        | 2'647'122.60        |
| Baurechtszinsen   | 0.00                 | 370'631.25          |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen Liegenschaften                                  | -214'009.90          | 0.00                |
| <b>Total Geschäftsliegenschaften</b>  | <b>22'609'340.60</b> | <b>3'017'753.00</b> |
| <b>Total Immobile Sachanlagen</b>   | <b>22'609'340.60</b> | <b>3'017'753.00</b> |
| <b>Total Anlagevermögen</b>   | <b>22'619'996.45</b> | <b>3'022'408.85</b> |
| <b>GESAMT-TOTAL AKTIVEN</b>   | <b>23'062'033.55</b> | <b>3'538'637.31</b> |
| <b>PASSIVEN</b>   |                      |                     |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>   |                      |                     |
| Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten (Kreditoren) | 63'640.35            | 42'250.35           |
| Total Mieterkonto Heiz- und Nebenkosten   | 166'796.00           | 23'828.00           |
| Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                | 219'953.50           | 66'078.35           |
| Total Passive Rechnungsabgrenzungen   | 101'848.50           | 3'048.20            |
| <b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>   | <b>332'284.85</b>    | <b>69'126.55</b>    |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>   |                      |                     |
| Hypothek ABS  | 11'910'000.00        | 0.00                |
| Hypothek Fonds de Roulement   | 1'700'000.00         | 0.00                |
| Hypothek GVB  | 5'350'148.70         | 0.00                |
| <b>Total Bankverbindlichkeiten / langfristiges Fremdkapital</b>                       | <b>18'960'148.70</b> | <b>0.00</b>         |
| <b>Total Fremdkapital</b>   | <b>19'292'433.55</b> | <b>69'126.55</b>    |
| <b>Eigenkapital</b>   |                      |                     |
| Genossenschaftskapital  | 1'427'400.00         | 3'453'300.00        |
| Pflichtanteilsscheine Wohnungen   | 2'277'800.00         | 0.00                |
| <b>Total Eigenkapital</b>   | <b>3'705'200.00</b>  | <b>3'453'300.00</b> |
| <b>Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge</b>  |                      |                     |
| Solidaritätsfonds   | 22'400.00            | 3'200.00            |
| <b>Total Kapitaleinlagen und Kapitalrückzüge</b>                                      | <b>22'400.00</b>     | <b>3'200.00</b>     |
| <b>Reserven und Gewinnvortrag</b>   |                      |                     |
| Gesetzliche Gewinnreserve   | 2'000.00             | 0.00                |
| Gewinnvortrag / Verlustvortrag  | 1'323.41             | -100'947.08         |
| GEWINN  | 38'676.59            | 113'957.84          |
| <b>Total Reserven und Gewinnvortrag</b>   | <b>42'000.00</b>     | <b>13'010.76</b>    |
| <b>Total Eigenkapital</b>   | <b>3'769'600.00</b>  | <b>3'469'510.76</b> |
| <b>GESAMT-TOTAL PASSIVEN</b>  | <b>23'063'033.55</b> | <b>3'538'637.31</b> |

|  | Saldo 2023        | Saldo 2022        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ERTRAG</b>  |                   |                   |
| <b>Liegenschaftenertrag</b>                              |                   |                   |
| Mietzins erträge   |                   |                   |
| Mietzins Wohnungen                                       | 658'555.20        | 136'859.20        |
| Mietzinsaufwände EHP (GVB)                               | -22'400.00        | 0.00              |
| Mietzins EHP   | 18'000.00         | 0.00              |
| Mietzins Gewerberäume                                    | 154'320.00        | 0.00              |
| Total Mietzins erträge                                   | 808'475.20        | 136'859.20        |
| Ertragsminderungen durch Leerstände und Mietzinsverluste | -1'840.00         | -400.00           |
| <b>Total Liegenschaftenertrag</b>                        | <b>806'635.20</b> | <b>136'459.20</b> |
| Übrige Erträge   |                   |                   |
| Einnahmen Gemeinschaftsräume                             | 2'670.00          | 0.00              |
| Eintrittsgebühr Mitgliedschaft                           | 900.00            | 2'500.00          |
| Diverse Einnahmen  | 20.00             | 0.00              |
| Total Übrige Erträge                                     | 3'590.00          | 2'500.00          |
| <b>Total Ertrag aus Leistungen</b>                       | <b>810'225.20</b> | <b>138'959.20</b> |
| Total Nebenkostenanteile z.G. Vermieterin                | 0.00              | 3'000.00          |
| <b>TOTAL ERTRAG</b>                                      | <b>810'225.20</b> | <b>141'959.20</b> |



|  | Saldo 2023        | Saldo 2022        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>AUFWAND</b>   |                   |                   |
| <b>Liegenschaftsaufwand / Betriebsaufwand</b>  |                   |                   |
| Total laufender Unterhalt und Reparaturen  | 31'996.83         | 3'653.71          |
| Total Versicherungen   | 12'668.88         | 35.00             |
| Total Liegenschaftensteuern und Öffentliche Abgaben  | 610.50            | 448.95            |
| Total Nebenkosten zu Lasten Eigentümer   | 3'000.00          | 0.00              |
| Total Vermietungsaufwand   | 715.40            | 0.00              |
| Total Liegenschaftenverwaltung (Verwaltungskosten)   | 22'090.50         | 5'987.25          |
| Total Übriger Liegenschaftsaufwand   | 400.00            | 0.00              |
| <b>Total Liegenschaftsaufwand / Betriebsaufwand</b>  | <b>71'482.11</b>  | <b>10'124.91</b>  |
| <b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>  |                   |                   |
| Büromaterial, Drucksachen, Fotokopien, Fachliteratur   | 312.05            | 218.70            |
| Telefon, Internet, Porti   | 6.30              | 208.60            |
| Beiträge, Spenden, Vergabungen, Trinkgelder  | 1'355.60          | 770.00            |
| Vorstand, Kommissionen, Generalversammlung, Revisionsstelle  | 8'848.80          | 11'007.95         |
| Übriger Verwaltungsaufwand   | 426.00            | 36.65             |
| Uebrigter Aufwand WBG8 (Personalaufwand)   | 0.00              | 3'015.55          |
| Total Verwaltungsaufwand   | 10'948.75         | 15'257.45         |
| Total Informatikaufwand  | 2'181.80          | 775.45            |
| <b>Total Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>  | <b>13'130.55</b>  | <b>16'032.90</b>  |
| <b>Total Werbeaufwand</b>  | <b>143.25</b>     | <b>0.00</b>       |
| <b>Total Abschreibungen Liegenschaften und Rückstellungen</b>                                      | <b>214'009.90</b> | <b>0.00</b>       |
| <b>Finanzaufwand und Finanzertrag</b>  |                   |                   |
| Zinsaufwand Darlehen   | 15'583.35         | 0.00              |
| Zinsaufwand Hypotheken   | 315'961.15        | 0.00              |
| Baurechtszinsaufwand   | 134'775.00        | 0.00              |
| Total Zinsaufwand aus verzinslichen Verbindlichkeiten  | 466'319.50        | 0.00              |
| Toal Übriger Finanzaufwand   | 368.35            | 600.15            |
| Total Finanzaufwand  | 466'687.85        | 600.15            |
| Finanzertrag   |                   |                   |
| Total Erträge aus flüssigen Mitteln und Wertschriften  | -136.15           | 0.00              |
| <b>Total Finanzaufwand und Finanzertrag</b>  | <b>466'551.70</b> | <b>0.00</b>       |
| <b>Total Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Rückstellungen sowie Finanzergebnis</b> | <b>693'835.40</b> | <b>16'633.05</b>  |
| <b>Betriebsfremder Ertrag</b>  |                   |                   |
| Total Betriebsfremder Ertrag   | 400.00            | 0.00              |
| Total Einmaliger Ertrag  | 400.00            | 0.00              |
| <b>Total Betriebsfremder Aufwand und Ertrag</b>  | <b>800.00</b>     | <b>0.00</b>       |
| <b>Total Direkte Steuern (Gewinnsteuern/Kantons- und Gemeindesteuern)</b>                          | <b>7'031.10</b>   | <b>1'243.40</b>   |
| <b>GEWINN</b>  | <b>38'676.59</b>  | <b>113'957.84</b> |

# Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern

## Anhang zur Jahresrechnung

2023  
CHF

2022  
CHF

### 1 Angaben zur Firma

Die Wohnbaugenossenschaft acht 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.

### 3 Zusammensetzung des Vorstandes per 31.12.2023

Thomas Göttin, Thunstrasse 100, 3006 Bern, Präsident, Kollektivunterschrift zu zweien  
Katharina Sommer, Thunstrasse 102a, 3006 Bern, Kollektivunterschrift zu zweien  
Susanne Stähli, Thunstrasse 100, 3006 Bern, Vizepräsidentin, Kassierin, Kollektivunterschrift zu zweien  
Manuel Berner, Thunstrasse 100a, 3006 Bern, Mitglied  
Angela Jäggi, Thunstrasse 102a, 3006 Bern, Mitglied  
Levi Fischer, Thunstrasse 102a, 3006 Bern, Mitglied

### 4 Revisionsstelle

Treuhandbüro TIS GmbH  
Morgenstrasse 70, 3018 Bern

### 5 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Stellen.

### 6 Brandversicherungswerte / GVB Wert

|                                 |                      |             |
|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Thunstrasse 100+100A, 3006 Bern | 10'300'000.00        | noch offen  |
| Thunstrasse 102+102A, 3006 Bern | 10'272'000.00        | noch offen  |
| Total                           | <u>20'572'000.00</u> | <u>0.00</u> |

### 7 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

#### Forderungen aus Leistungen

|   |                  |                 |
|---|------------------|-----------------|
| davon gegenüber Dritten                   | 838.60           | 0.00            |
| davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden | 10'482.85        | 5'648.10        |
| Total                                     | <u>11'321.45</u> | <u>5'648.10</u> |

#### Passive Rechnungsabgrenzungen

|  |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Vorauszahlungen Mietzinse & Heiz- und Nebenkostenkonto | 230'336.35        | 66'078.35        |
| übrige Rechnungsabgrenzungen                           | 101'848.50        | 3'048.20         |
| Total  | <u>332'184.85</u> | <u>69'126.55</u> |



# Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern

Anhang zur Jahresrechnung

2023  
CHF

2022  
CHF

## 8 Verwendung Unternehmensergebnis

### Zur Verfügung der Generalversammlung:

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Gewinn- / Verlustvortrag                                 | 1'323.41                | -100'947.08             |
| Jahresgewinn / -verlust                                  | 38'676.59               | 113'957.84              |
| <b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b> | <b><u>40'000.00</u></b> | <b><u>13'010.76</u></b> |

### Antrag des Vorstandes

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| Bilanzgewinn                               | 40'000.00              | 13'010.76              |
| ./. Zuweisung an die gesetzlichen Reserven | -2'000.00              | -2'000.00              |
| ./. Zuweisung / Verwendung freie Reserve   | 0.00                   | 0.00                   |
| ./. Verzinsung Anteilscheine               | -34'952.00             | -9'687.35              |
| ./. Öffnung Fonds                          | 0.00                   | 0.00                   |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>           | <b><u>3'048.00</u></b> | <b><u>1'323.41</u></b> |

Bern 15.04.2024

T. Egger

J. Hüli

# Zahlen 2023

## BILANZ

### Aktiven

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Flüssige Mittel                            | CHF        | 358'824.84        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | CHF        | 80'944.24         |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                 | CHF        | 2'268.02          |
| <b>Umlaufvermögen</b>                      | <b>CHF</b> | <b>442'037.10</b> |

|                             |            |                      |
|-----------------------------|------------|----------------------|
| Beteiligungen / Sachanlagen | CHF        | 10'655.85            |
| Immobilie Sachanlagen       | CHF        | 22'609'340.60        |
| <b>Anlagevermögen</b>       | <b>CHF</b> | <b>22'619'996.45</b> |

|                      |            |                      |
|----------------------|------------|----------------------|
| <b>Total Aktiven</b> | <b>CHF</b> | <b>23'062'033.55</b> |
|----------------------|------------|----------------------|

### Passiven

|   |            |                      |
|---|------------|----------------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital                  | CHF        | 332'284.85           |
| Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | CHF        | 18'960'148.70        |
| <b>Total Fremdkapital</b>                   | <b>CHF</b> | <b>19'292'433.55</b> |

|                     |            |                     |
|---------------------|------------|---------------------|
| <b>Eigenkapital</b> | <b>CHF</b> | <b>3'705'200.00</b> |
|---------------------|------------|---------------------|

|                          |            |                  |
|--------------------------|------------|------------------|
| <b>Solidaritätsfonds</b> | <b>CHF</b> | <b>22'400.00</b> |
|--------------------------|------------|------------------|

|                                   |            |                  |
|-----------------------------------|------------|------------------|
| <b>Reserven und Gewinnvortrag</b> | <b>CHF</b> | <b>42'000.00</b> |
|-----------------------------------|------------|------------------|

|                       |            |                      |
|-----------------------|------------|----------------------|
| <b>Total Passiven</b> | <b>CHF</b> | <b>23'062'033.55</b> |
|-----------------------|------------|----------------------|





An die Genossenschaftsversammlung  
Der Wohnbaugenossenschaft ACHT Bern  
c/o Susanne Stähli  
Thunstrasse 100  
3006 Bern

Bern, 15. April 2024

**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 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

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 23'062'033.55)
- Erfolgsrechnung (Gewinn CHF 38'676.59)
- Anhang