

JAHRESBERICHT 2015 - 2016

Wir sind in der wbg8 aktuell 71 Genossenschafterinnen und Genossenschafter und sind seit der letzten GV im April 2015 um 21 Mitglieder gewachsen.

ERFOLGREICHE ABSTIMMUNG

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben am 15. November 2015 der Abgabe des Areals des ehemaligen Tramdepots Burgernziel im Baurecht mit einem Ja-Stimmenanteil von fast 78 Prozent zugestimmt. Dies ist für die wbg8 ein erhofftes und erfreuliches Ergebnis. Die Umsetzung des Projektes und damit der Start für das Bewerbungsverfahren sind konkret geworden.

TÄTIGKEITEN DES VORSTANDES SEIT DER LETZTEN GV

Die Vorarbeiten für das Bewerbungsverfahren für die Überbauung Tramdepot Burgernziel haben im vergangenen Jahr einen grossen Teil des Engagements des Vorstandes beansprucht. Der Vorstand hat sich zu 12 Vorstandssitzungen getroffen und folgende Inhalte und Aktivitäten besprochen, geplant und durchgeführt:

Motivationsschreiben der wbg8

Am 21.08.2015 führte der Vorstand eine Retraite durch, um die anstehenden Themen und Meilensteine, sowie die Grundlagen für das Nutzungskonzept bzw. Bewerbungsdossier eingehend zu diskutieren und die Themenschwerpunkte für das anstehende Forum vorzubereiten.

Der Vorstand und vor allem Urs Fankhauser investierten viel Zeit in den Entwurf des Dossiers der wbg8. Grundsatzfragen, z.B. zum Wohnungsmix, zu Belegungsvorschriften und Mietzinsspiegel gaben immer wieder zu Diskussionen Anlass. Für die kommende GV liegt nun das Motivationsschreiben der wbg8 zur Verabschiedung bereit. Mit dem Motivationsschreiben stellen wir uns im Bieterverfahren vor.

Kontaktaufnahme und -pflege zu wichtigen Akteuren im Bieterverfahren

Eine Delegation des Vorstandes führte mehrere Gespräche mit möglichen Investoren und Totalunternehmungen (TU) durch. Zu Immobilien Stadt Bern (ISB) wurde der Kontakt gepflegt und aufrechterhalten.

Beratende Unterstützung für den Vorstand

Der Vorstand hat in diesem Prozess wichtige Unterstützung erhalten. Einerseits durch innovage, vertreten durch Christoph Graf, Hans-Peter Jost und Hanspeter Hauck. Andererseits durch Jürg Sollberger, Präsident des Regionalverbands Bern-Solothurn der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, wo wir seit September 2015 Mitglied sind. Weiter haben uns Peter Steiner, Immobilitentreuhänder und Peter Rechsteiner, Bauanwalt, beratend unterstützt.

Finanzen

Damit unsere wbg8 im Bieterverfahren als glaubwürdige Interessentin dasteht, hat der Vorstand die Genossenschafterinnen und Genossenschafter im vergangenen Jahr aufgefordert, im Sinne eines Vorschussdarlehens eine finanzielle Grundlage zu schaffen. Das anvisierte Ziel ist eine halbe Million. Zu diesem Zweck wurde bei der PostFinance ein E-Sparkonto eröffnet.

Der Vorstand hat aufgrund von Empfehlungen der AG Finanzen und innovage beschlossen, nach der Abstimmung vom November 2015 eine zweite Umfrage zu starten, um den aktuellen, finanziellen Rahmen (Eigenkapital) der wbg8 abschätzen zu können. Im Januar 2016 ist dazu eine Online-Umfrage durchgeführt worden. Die Information über das Ergebnis erfolgt an der GV vom 04.04.2016.

ZWEITES FORUM DER WBG8

Am 2.9.2015 hat das zweite Forum stattgefunden. Im Rahmen eines Worldcafés wurden die folgenden Themen diskutiert: Finanzen/Eigenkapital, Wohnungsmix, Mietzinsspiegel, Belegungsvorschriften, Gewerbe-, Gemeinschafts- und Aussenräumen. Zusammenfassend sind folgende Grundlagen erarbeitet worden:

- **Finanzierungsmodell:** Wir gehen davon aus, dass die wbg8 ca. 4-5 Mio. Eigenkapital in Form von Anteilscheinen benötigt. Von den Genossenschaftsmitgliedern soll ein halbe Million als Vorauszahlung auf ein E-Sparkonto der wbg8 einbezahlt werden.
- **Wohnungsmix:** Vorschlag für 6 Zwei-, 12 Drei-, 12 Vier- und 6 Fünf-Zimmerwohnungen.
- **Belegungsvorschriften:** Vorschläge zum Entscheid an der nächsten a.o. GV zu durchschnittlich 35-40 m² pro Person und Belegungsrichtlinien bei Erst- und Weitervermietung (Anzahl Personen + 1 = Anzahl Zimmer).
- **Gewerberäume:** Es besteht kein Interesse an der Übernahme von Gewerberäumen.
- **Gemeinschaftsräume:** Es sollen ein Gemeinschaftsraum für ca. 20-30 Personen, sogenannte Satelliten zur unterschiedlichen Nutzung wie z.B. Gästezimmer, Ateliers, usw. geplant werden.
- **Aussenräume:** gemeinsam nutzbare Dachterrassen, belegungsfördernde Aussenräume, Urban Gardening.

PROMOTIONSKARTE

Am gleichen Abend nahmen die anwesenden Genossenschafter/-innen einen Fototermin wahr vor dem Tramdepot Burgernziel für das Titelbild unserer Promotionskarte «wbg8 wohnen & leben». Kurz und knapp wird für Interessierte die wbg8 vorgestellt und auf unsere Website verwiesen.

AUSSERORDENTLICHE GV

An der a.o. GV vom 30.11.2015 sind folgende Grundsatzentscheide für das Verhandlungsmandat des Vorstandes gefällt worden:

- Keine Generalmiete, da nur Eigentum volle Einflussmöglichkeiten gibt (Grundrisse!), deshalb Kauf des gemeinnützigen Drittels.
- Keine exklusive Zusammenarbeit mit Investorinnen/Investoren, aber eine verbindliche Zusammenarbeit als Bietergemeinschaft (gemeinsame Bewerbung mit gemeinsamem Angebot).
- Eine Veränderung der Wohnungsgrundrisse im gemeinnützigen Teil muss möglich sein.
- Die wbg8 bekennt sich zu Belegungsvorschriften (Anzahl Personen plus 1 = Anzahl Zimmer).

MUTATIONEN IM VORSTAND

Im 2016 wird es Veränderungen in der Zusammensetzung des Vorstandes geben. Im Januar 2016 haben Pascal Amez-Droz, Denise Baltensperger und Urs Fankhauser ihren Rücktritt aus dem Vorstand per GV vom 04.04.2016 bekannt gegeben.

Wir bedauern diesen Wechsel sehr, haben aber für die individuell unterschiedlichen Gründe Verständnis und danken ihnen für das grosse Engagement. Alle Zurücktretenden bleiben weiterhin Genossenschaftsmitglieder der wbg8.

Die Zurücktretenden unterstützten die Suche nach Nachfolger/-innen tatkräftig und der Vorstand kann an der GV vom 04.04.2016 vier neue Mitglieder zur Wahl vorstellen. Es sind dies Willi Egloff, Patrick Kummer, Julien Jaeckle und Susan Wunderwald. Sie haben bereits Einblick in die Vorstandsarbeit erhalten.

BEWERBUNGSVERFAHREN

Im Februar 2016 hat Immobilien Stadt Bern (ISB) das Bewerbungsverfahren publiziert. Die Eingabe verlangt bereits für die erste Bewerbungsphase eine Bietergemeinschaft von Investor und Wohnbaugenossenschaft.

Der Vorstand der wbg8 musste wegen des Zeitdrucks einen Entscheid fällen und er hat sich aus verschiedenen Gründen für eine Bietergemeinschaft mit der Gebäudeversicherung Bern (GVB) entschieden. Der Vorstand hat in der Folge ein Projektteam bestimmt, welches mit der GVB zusammen das Bewerbungsdossier erarbeitet. Ausschlaggebend für die Zusammensetzung des Projektteams waren die Kompetenzen, das Interesse sowie die zeitliche Verfügbarkeit der Mitglieder, um die Interessen der wbg8 in diesem komplexen Verfahren wahrnehmen zu können. Es sind dies Katharina Sommer, Präsidentin wbg8, Willi Egloff, Genossenschaftsmitglied und Rechtsanwalt, Benc Furrer, Genossenschaftsmitglied und Prof. Dr. Architekt ETH-Z.

Weitere Informationen zur Zusammenarbeit und zu den Inhalten erfolgen an der GV vom 04.04.2016.

Die nächsten Meilensteine

Bis am 13. April 2016 ist die Bewerbung an Immobilien Stadt Bern (ISB) einzureichen.

Danach wird von ISB entschieden, wer an der Phase II teilnehmen kann. In der Phase II muss dann ein verbindliches Angebot abgegeben werden.

Wir sind hoffnungsvoll optimistisch!

Wohnbaugenossenschaft Acht , 3006 Bern

Bilanz per 31.12.2015

Konto	Bezeichnung	Aktuell		Vorjahr	
AKTIVEN					
Umlaufvermögen					
1010	Postfinance	25 594.50	8.2 %	18 557.40	100.0 %
1012	Postfinance Spar	285 034.00	91.8 %	0.00	
	flüssige Mittel	310 628.50	100.0 %	18 557.40	100.0 %
	Total Umlaufvermögen	310 628.50	100.0 %	18 557.40	100.0 %
	Total AKTIVEN	310 628.50	100.0 %	18 557.40	100.0 %
PASSIVEN					
Fremdkapital					
2000	Kreditoren	14.90		421.00	2.3 %
	<i>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</i>	<i>14.90</i>		<i>421.00</i>	<i>2.3 %</i>
2090	Transitorische Passiven	810.00	0.3 %	0.00	
	<i>Passive Rechnungsabgrenzung</i>	<i>810.00</i>	<i>0.3 %</i>		
	Fremdkapital kurzfristig	824.90	0.3 %	421.00	2.3 %
2045	Darlehen (freiwilliger Beitrag)	11 500.00	3.7 %	8 000.00	43.1 %
2050	Darlehen	285 000.00	91.8 %	0.00	
	Fremdkapital langfristig	296 500.00	95.5 %	8 000.00	43.1 %
	Total Fremdkapital	297 324.90	95.7 %	8 421.00	45.4 %
Eigenkapital					
2100	Genossenschaftskapital	12 200.00	3.9 %	9 000.00	48.5 %
2129	Gewinn-/Verlustvortrag	1 136.40	0.4 %	1 136.40	6.1 %
	Verlust	-32.80	0.0 %		
	Total Eigenkapital	13 303.60	4.3 %	10 136.40	54.6 %
	Total PASSIVEN	310 628.50	100.0 %	18 557.40	100.0 %

Wohnbaugenossenschaft Acht , 3006 Bern

Erfolgsrechnung von 01.01.2015 bis 31.12.2015					
Konto	Bezeichnung	Aktuell		Vorjahr	
	ERTRAG AUS LEISTUNGEN				
3050	Eintrittsgebühren	1 600.00	100.0 %	1 300.00	100.0 %
	Total ERTRAG AUS LEISTUNGEN	1 600.00	100.0 %	1 300.00	100.0 %
	AUFWAND				
	übrg.Aufwand				
6505	Kommunikation	216.95	13.1 %	0.00	
6550	Verwaltungsaufwand	1 435.45	86.9 %	796.30	100.0 %
	Total übrg.Aufwand	1 652.40	100.0 %	796.30	100.0 %
	Total AUFWAND	1 652.40	100.0 %	796.30	100.0 %
	Finanzerfolg				
6940	Bankspesen	2.35	7.0 %	2.35	106.8 %
6950	Zinsertrag	35.75	107.0 %	4.55	206.8 %
	Total Finanzerfolg	33.40	100.0 %	2.20	100.0 %
	Ordentlicher Gewinn/Verlust	-19.00		505.90	
	Ausserord. Erfolg/Steuern				
7800	Steuern	13.80	-100.0 %	74.80	-100.0 %
	Total Ausserord. Erfolg/Steuern	-13.80	100.0 %	-74.80	100.0 %
	Verlust	-32.80		431.10	