

Jahresbericht Geschäftsjahr 2023



Eindruck von der Generalversammlung 2023 (Bild: Christian Vogt)

Inhalt

1.	Einleitung	1
2.	Tätigkeitsbericht	2
2.1	Projektentwicklung und Entwicklungszusammenarbeit mit der Stadt Bern	2
2.2	Verwaltung	3
3.	Jahresrechnung 2023	5
3.1	Bilanz	5
3.2	Erfolgsrechnung	6
3.3	Kommentar zur Jahresrechnung	6
3.4	Anhang der Jahresrechnung	7
3.5	Revisionsbericht	8
4.	Ausblick	9

1. Einleitung

Ursula Marti, Präsidentin HGB

Liebe Genossenschafter*innen, liebe Interessierte

Das vergangene Jahr stand in der ersten Hälfte ganz im Zeichen der letzten politischen Abstimmungen in der Stadt Bern, die für die Realisierung des Viererfeld-Bauprojekts noch notwendig waren. Die Abstimmung im März für den Infrastrukturbeitrag der Stadt war heiss umstritten. Ein Nein-Komitee hat mit einem grossen Budget die Stadt Bern mit Werbeplakaten gegen die Überbauung eingedeckt. Demgegenüber überzeugte das Pro-Komitee mit stichhaltigen Argumenten für ein innovatives, ökologisches Wohnbauprojekt, welches der Bevölkerung über 1000 dringend benötigte neue Wohnungen bringen soll. Unsere Aufgabe war es, transparent über unser geplantes gemeinnütziges Projekt zu informieren. Die Berner*innen entschieden schliesslich mit einem Ja-Anteil von 64 Prozent deutlich – die Erleichterung und die Freude waren gross! Nach diesem klaren Verdikt war die zweite Abstimmung im Juni für die Baurechtsvergabe an unsere Genossenschaft nicht mehr stark umstritten und fiel mit 76 Prozent Ja-Stimmen noch deutlicher aus. Wir freuen uns über dieses Vertrauen und es spornt uns weiter an.

Das zweite Halbjahr stand zum einen im Zeichen der Neuorganisation. In der Verwaltung diskutierten wir intensiv, wie wir uns für die nächste Phase aufstellen wollen, um für die Realisierung des Projekts gewappnet zu sein. Unsere Aufgabe war und ist, die nötigen Strukturen, professionellen Skills und Kapazitäten entsprechend den Planungs- und Bauphasen bereit zu stellen, ohne das enge Budget unnötig zu belasten. Dabei gehen wir schrittweise vor mit der Aufstockung der Verwaltung und der Planungskommission.

Zum andern konnten wir gegen Ende des letzten Jahres weitergehende planerische und vertragliche Vorarbeiten angehen. Da sich der Fahrplan laufend hinauszögerte, war einmal mehr unsere Flexibilität gefragt.

Kurz: Wir sind 2023 unserem Ziel, der Realisierung einer vielseitigen, gemeinschaftlichen, experimentellen, ökologischen und partizipativen Wohnbaugenossenschaft ein wichtiges Stück nähergekommen.

Ich bedanke mich bei allen Engagierten – den Verwaltungs- und Kommissionsmitgliedern, unserem Geschäftsführer, den Verantwortlichen der Stadt Bern, allen Projektpartner*innen und natürlich unseren Mitgliedern (die immer zahlreicher werden) – für ihren riesigen Einsatz, das Commitment und die sehr gute Zusammenarbeit!

2. Tätigkeitsbericht

2.1 Projektentwicklung und Entwicklungszusammenarbeit mit der Stadt Bern

Claudia Thiesen und Jürg Sollberger, Planungskommission

Die wegen einer Stimmrechtsbeschwerde um ein Jahr verschobenen Abstimmungen über den Infrastrukturkredit und die Baurechtsabgabe an die Hauptstadtgenossenschaft fanden erst im März bzw. Juni 2023 statt und endeten mit grosser Zustimmung.

Aufgrund dieser Verzögerung und der entsprechenden Unsicherheit mussten unsere Vorbereitungsarbeiten für die Projektdefinition als Basis für die Planungsaufträge deutlich reduziert werden. Auch die Stadtverwaltung setzte ihre Grundlagenarbeiten bis Mitte 2023 praktisch aus.

Im Rahmen der Vereinbarung zur Entwicklungszusammenarbeit fanden deshalb in der ersten Jahreshälfte 2023 lediglich spärliche Kontakte zwischen der Stadt und den Baurägern der 1. Etappe statt.

Aufgrund stadtinterner Personalabgänge hat die Firma Vistonia im Spätsommer den Auftrag zur Projektleitung und damit zur Koordination des Planungsprozesses erhalten. Nach einer Einarbeitungsphase wurde die Zusammenarbeit wieder intensiviert.

Dabei wurden die Themen Koordinationsplan, Energiekonzept, Mobilitätskonzept und IGENO-Konzept konkretisiert. IGENO ist die Abkürzung für die Infrastrukturgenossenschaft, die übergeordnete Dienstleistungen für alle Bauräger organisieren und koordinieren wird.

Der Koordinationsplan als sogenannt «privatrechtliche Überbauungsordnung» besteht aus einem Planwerk und zugehörigen Vorschriften. Unsere Rückmeldungen zu den Entwürfen im Interesse einer Offenheit für die Ideen unserer Architekt*innen sowie der Einhaltung unserer ambitionierten Kostenziele wurden zum grossen Teil aufgenommen und bilden nun die Basis im Rahmen des Detailkonzepts.

Inzwischen wurden die Anforderungen an das sogenannte Detailkonzept formuliert. Die Stadt erwartet bis im Oktober 2024 Rückmeldungen zu den vorliegenden umfangreichen Planungsgrundlagen, die allenfalls aufgrund von Erkenntnissen der Bauräger noch für die definitive Festlegung justiert werden können. Dazu müssen die Teams mit schematischen Machbarkeitsstudien und Konzeptüberlegungen einzelne Überprüfungen erarbeiten. Das heisst, dass wir ab Mai 2024 unsere Architekt*innen für diese Vorarbeiten im Hinblick auf den Start des Vorprojekts Anfang 2025 einbeziehen werden.

Unser Planungsteam besteht aus den drei Architekturteams:

- Studio Dia GmbH
- Arge Bürgi Schärer Architekten/ Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung/ Sonja Huber Architektur
- Arge Camponovo Baumgartner/ Blättler Heinzer Architektur

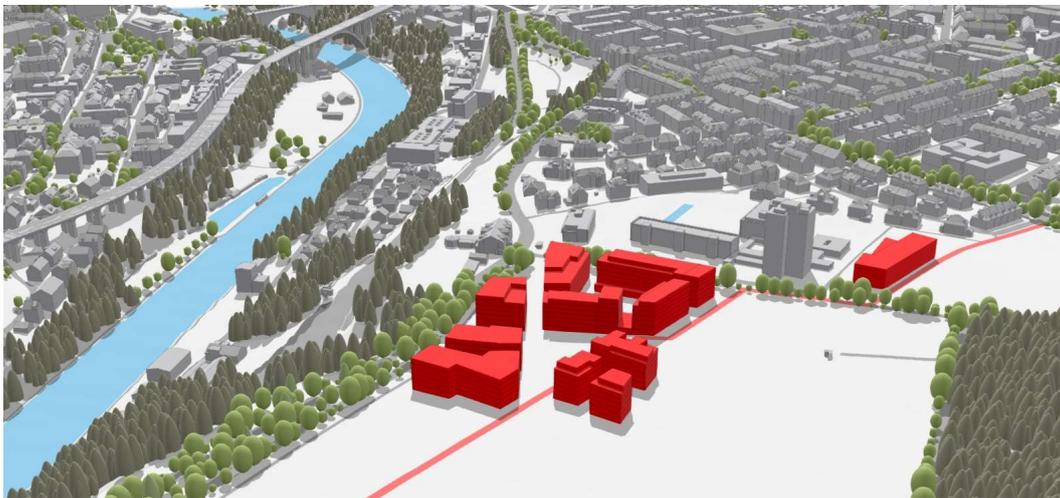
Im letzten Quartal 2023 konnte auch die Reservationsvereinbarung fertig verhandelt werden. Sie wurde im April 2024 unterzeichnet und bildet die Sicherheit für den Start der Planungsarbeiten mit externen Aufträgen.

Im gleichen Zug wurde auch der Baurechtsvertrag weitgehend vorverhandelt. Die Details der finanziellen Bedingungen werden erst später auf Grundlage der Prüfung der finanziellen Machbarkeit geregelt. Der definitive Baurechtsvertrag wird erst nach Vorliegen der Baubewilligung unterzeichnet.

Erweiterung Planungskommission

Im Jahr 2024 stehen neben der Erarbeitung des Detailkonzepts auch wichtige Organisationsfragen im Hinblick auf den Projektierungsstart mit dem Vorprojekt im Jahr 2025 an. Das Architekturteam muss zusammen mit den Fachplaner*innen zu einem Generalplaner*innenteam organisiert werden.

Für diese Arbeiten haben wir Ende 2023 über eine Ausschreibung in unserem Newsletter die Suche nach Planungskommissionsmitgliedern aufgenommen.



Modellfoto der ersten Etappe Viererfeld von Norden (Bild: Geoinformation Stadt Bern)

2.2 Verwaltung

René Schwyter, Geschäftsführer

Die Hauptstadt-Genossenschaft besteht aktuell aus den rund **30 Gründungsmitgliedern** (Wohnbaugenossenschaften aus der Region Bern) und rund **350 Einzelmitgliedern**.

Die **Verwaltung** der Genossenschaft ist verantwortlich für die Umsetzung der Beschlüsse der Generalversammlung und für alle Geschäfte, die zur Erreichung der Genossenschaftsziele notwendig sind, vergleichbar mit dem Vorstand eines Vereins.

Im Jahr 2023 führte die Verwaltung acht Sitzungen durch. Sie setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

- Ursula Marti, Präsidentin
- Ruedi Wachter, Vize-Präsident
- Lea Gerber
- Jürg Sollberger (Vertreter Regionalverband WBG Bern-Solothurn)
- Claudia Thiesen
- Christian Vogt
- Tobias Willimann (bis zum Frühjahr 2023)

Finanzkommission:

Ruedi Wachter, Christian Vogt, René Schwyter

Planungskommission:

Jürg Sollberger, Claudia Thiesen

Geschäftsführer:

René Schwyter (Schiess – Beratung von Organisationen AG)

Generalversammlung

Die Generalversammlung fand am 6. Juni 2023 im Quartierraum Holliger im neu bezogenen Wohn- und Gewerbehäuser der Genossenschaft Warmbächli statt. Die Vertreter*innen der Gründungsmitglieder und zahlreiche Einzelmitglieder wurden dort ausführlich über den aktuellen Stand und die Herausforderungen der Projektentwicklung auf dem Viererfeld informiert. Weiter wurden die beiden Visiwohnen-Partnerprojekte erstmals der Öffentlichkeit präsentiert.

Neuorganisation

Eine wichtige Aufgabe im Jahr 2023 war die Überprüfung und Weiterentwicklung der internen Organisation im Hinblick auf die künftigen Herausforderungen. Ab 2024 werden Planungen und Vorbereitungen für den Bau der drei HGB-Gebäude konkreter und intensiver. Für diese Phase wird die Planungskommission zum zentralen Koordinations- und Entscheidungsgremium, das im Rahmen der Grundsatzentscheide der Verwaltung agieren wird.

Die Planungs- und die Finanzkommission wie auch die Verwaltung werden entsprechend aufgestockt, die Ausschreibungen für neue Mitglieder mit spezifischen Kompetenzen wurden Ende Jahr im HGB-Newsletter veröffentlicht.

Zusammenarbeit mit den Projektpartner*innen

Die Zusammenarbeit mit den ausgewählten Projektpartner*innen zum visionären Wohnen und zum inklusiven Wohnen und Arbeiten für Menschen mit Unterstützungsbedarf wurde durch die Verzögerungen und Unsicherheiten im Gesamtprojekt und die entsprechend unklaren Vorgaben erschwert. Zwei gemeinsame Workshops klärten die Ansprüche und Rahmenbedingungen soweit möglich und die Ergebnisse dienen als Basis für das anstehende Detailkonzept.

3. Jahresrechnung 2023

3.1 Bilanz

<u>AKTIVEN</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<u>Umlaufvermögen</u>		
<u>Flüssige Mittel</u>		
BEKB	Fr. 198'207	Fr. 92'546
<u>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</u>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Fr. 10'000	Fr. 20'000
Total Umlaufvermögen	Fr. 208'207	Fr. 112'546
<u>Anlagevermögen</u>		
<u>Immaterielles Anlagevermögen</u>		
Entwicklung Viererfeld	Fr. 75'971	Fr. 65'504
Total Anlagevermögen	Fr. 75'971	Fr. 65'504
TOTAL AKTIVEN	Fr. 284'178	Fr. 178'050
<u>PASSIVEN</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
<u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fr. 57'142	Fr. 54'182
Total kurzfristiges Fremdkapital	Fr. 57'142	Fr. 54'182
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
<u>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</u>		
Darlehen Stadt Bern	Fr. 80'000	Fr. 0
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	Fr. 80'000	Fr. 0
<u>Eigenkapital</u>		
Genossenschaftskapital	Fr. 188'000	Fr. 141'800
<u>Bilanzverlust</u>		
Bilanzverlust	Fr. -40'964	Fr. -17'932
Total Eigenkapital	Fr. 147'036	Fr. 123'868
TOTAL PASSIVEN	Fr. 284'178	Fr. 178'050

3.2 Erfolgsrechnung

	2023	2022
Mitgliederbeiträge	Fr. 13'550	Fr. 8'570
Spenden	" 15'000	" 20'250
Total Betriebsertrag	Fr. 28'550	Fr. 28'820
ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND		
Gebühren und Abgaben	Fr. -217	Fr. -114
Honorare Geschäftsführung inkl. Sozialabgaben	" -26'221	" -28'855
Honorare Öffentlichkeitsarbeit	" -6'124	" -1'668
Entschädigung Verwaltung / Kommissionen	" -5'550	" -4'360
Verwaltungsaufwand	" -11'837	" -11'799
Druck- / Werbeaufwand	" -471	" -270
Veranstaltungen / Sitzungen	" -1'057	" -992
TOTAL ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND	Fr. -51'476	Fr. -48'059
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN	Fr. -22'926	Fr. -19'239
Steuern	Fr. -106	Fr. -139
JAHRESVERLUST	Fr. -23'032	Fr. -19'378

3.3 Kommentar zur Jahresrechnung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Aufwände in der Höhe von Fr. 10'467 in der Bilanz unter «Entwicklung Viererfeld» aktiviert. Davon entfallen Fr. 6'817 auf den Bauplanungs- und Fr. 3'650 auf den Partizipationsbereich. Es handelt sich um Leistungen, die für den Auftrag der HGB erforderlich sind und bei Realisierung des Projektes auch entsprechend werthaltig sein werden.

Zur Finanzierung ihrer Aktivitäten erhielt die HGB im Berichtsjahr A-fonds-perdu-Entwicklungsbeiträge von den Gründungsmitgliedern **Wohnbaugenossenschaften Schweiz - Regionalverband Bern-Solothurn** sowie der **Eisenbahner-Baugenossenschaft EBG Bern**. Zudem übernahmen verschiedene Mitglieder zusätzliche freiwillige Genossenschaftsanteile. Das dadurch geäußerte Eigenkapital ist eine wichtige Basis für die Fortentwicklung der Genossenschaft.

Im Weiteren wurde die erste Tranche des städtischen Darlehens im Betrag von Fr. 80'000 bezogen.

3.4 Anhang der Jahresrechnung

Allgemeine Buchführungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmässiger Rechnungslegung der Schweiz erstellt. Im Rahmen der Bilanzierung werden steuerlich zulässige Abschreibungen und Wertberichtigungen beansprucht.

Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen ist im Jahresdurchschnitt nicht über 10 Personen.

Eventualverpflichtungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung waren keine rechtlichen oder tatsächlichen Verpflichtungen, bei denen ein Mittelabfluss entweder als wahrscheinlich erscheint oder in der Höhe nicht verlässlich geschätzt werden kann (Eventualverpflichtungen), bekannt.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Sämtliche wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind in der Jahresrechnung berücksichtigt, daher ist kein gesonderter Ausweis im Anhang erforderlich.

	31.12.2023	31.12.2022
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen, Pfandbestellungen	keine	keine
Verpfändete Aktiven, Aktiven unter Eigentumsvorbehalt	keine	keine
Nicht bilanzierte Leasingverpflichtungen	keine	keine
Versicherungswerte	keine	keine
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	keine	keine
Ausgegebene Anlehensobligationen	keine	keine
Beteiligungen	keine	keine
Auflösung stille Reserven	keine	keine
Aufwertungen	keine	keine
Kapitalerhöhung	Fr. 46'200	Fr. 81'000
Diverse vorgeschriebene Angaben	keine	keine

3.5 Revisionsbericht

D I A L O G

Dialog Treuhand AG • CH 3012 Bern • Ahornweg 2
Tel. 031 300 38 38 Fax 031 300 38 30 E-Mail info@dialogag.ch

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION AN DIE GENERALVERSAMMLUNG DER HAUPTSTADT-GENOSSENSCHAFT, BERN

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der **HAUPTSTADT-GENOSSENSCHAFT, BERN** für das am **31.12.2023** abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung 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 nicht dem schweizerischen Gesetz und Statuten entspricht.

Ohne unser Prüfungsurteil einzuschränken, machen wir auf die Aktivierung der Projektkosten „Entwicklung Viererfeld“ aufmerksam. Diese Bewertung hängt von der Realisation der Überbauung Vierfeld ab und kann zum heutigen Zeitpunkt objektiv nicht abschliessend beurteilt werden.

Bern, 21. März 2024

Dialog Treuhand AG


Beat Zürcher
Zugelassener
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Beilagen:
Jahresrechnung bestehend aus
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Anhang

4. Ausblick

Das Jahr 2024 wird für die Hauptstadt-Genossenschaft und ihre Gremien arbeitsreich und herausfordernd werden.

Bis Oktober muss die Planungskommission das Detailkonzept erarbeiten. Dabei geht es darum, die partizipativ erarbeiteten Ideen zum Wohnen und Zusammenleben, die Bedürfnisse der Partnerprojekte, die vielfältigen Ansprüche an das Wohnquartier Viererfeld und das Bestreben nach günstigen Mieten in ein Gleichgewicht zu bringen.

Parallel dazu wird die Verwaltung einerseits die Finanzierung des Bauvorhabens vorbereiten und andererseits die Geschäftsstelle sowie die internen Strukturen und Abläufe dem komplexer werdenden Vorhaben anpassen müssen.

Wir freuen uns darauf, diese Herausforderung anzupacken und sind überzeugt, dass uns dies mit vereinten Kräften gelingen wird.