

Jahresbericht Geschäftsjahr 2024



Modell der ersten Etappe, Z-Bausteine werden von der HGB realisiert.

Quelle: Website der Stadt Bern zum Viererfeld: www.bern.ch/themen/planen-und-bauen/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprojekte/viererfeld/projekt-und-grundlagen

Inhalt

1.	Einleitung	1
2.	Tätigkeitsbericht	2
2.1	Projektentwicklung Viererfeld	2
2.2	Genossenschaft	4
3.	Jahresrechnung 2024	6
3.1	Bilanz 2024 mit Vorjahresvergleich	6
3.2	Erfolgsrechnung 2024 mit Vorjahresvergleich	7
3.3	Kommentar zur Jahresrechnung	7
3.4	Anhang der Jahresrechnung	8
3.5	Revisionsbericht	9
4.	Ausblick	10

1. Einleitung

Ursula Marti, Präsidentin

Liebe Genossenschafter*innen, liebe Interessierte

Zum 7. Mal darf ich Sie an dieser Stelle als Präsidentin der Hauptstadt-Genossenschaft HGB begrüssen und in unseren Jahresbericht einführen. Es ist zugleich das letzte Mal – ich werde an der kommenden Generalversammlung von meinem Amt zurücktreten. Das tue ich mit Wehmut, denn die Jahre seit der Gründungsversammlung von 2018 waren äusserst spannend, geprägt von Pioniergeist sowie einem lebhaften Austausch mit der Bevölkerung, Politik, Behörden, anderen Genossenschaften und Organisationen. Es war die Zeit des Aufbaus der HGB, der städtebaulichen Grundsatzentscheide zum Viererfeld sowie mehrerer Volksabstimmungen, in denen sich die Berner*innen klar für das neue Stadtquartier ausgesprochen haben. All den Weggefährter*innen, insbesondere meinen Vorstandskolleg*innen und dem Geschäftsführer der HGB, sage ich herzlich danke für diese gemeinsame Zeit und die konstruktive und freundschaftliche Zusammenarbeit!

Für das nächste Kapitel der HGB, die konkrete Planung der Genossenschaftssiedlung, hat sich der Vorstand neu formiert und eine fachlich versierte Planungskommission eingesetzt. Über deren bisherige Arbeit mit ersten Weichenstellungen für das Bauprojekt lesen Sie in diesem Jahresbericht. Noch mehr erfahren Sie, wenn Sie am 11. Juni an die Generalversammlung kommen. Dort können Sie auch das neue Co-Präsidium der HGB wählen.

Ich freue mich, auch weiterhin, mit etwas Distanz, die Entwicklung des Viererfeldprojekts zu verfolgen. Wenn auch im Wissen, dass es noch einige Zeit dauern wird bis zum ersten Spatenstich. Anfang Jahr gab die Stadt Bern bekannt, dass sich der Zeitplan um weitere 2 ½ Jahre verzögert. Auch das braucht es für ein solch ambitioniertes Grossprojekt: einen langen Atem. Die HGB hat ihn – ich wünsche ihr und allen Beteiligten viel Freude, Inspiration und Erfolg bei der Weiterentwicklung.

2. Tätigkeitsbericht

2.1 Projektentwicklung Viererfeld

Jürg Sollberger und Claudia Thiesen, Mitglieder der Planungskommission

Im ersten Quartal lief die Ausschreibung für neue Mitglieder der Planungskommission (PAK). Die PAK ist verantwortlich für die Umsetzung des Bauprojekts und bildet die Schnittstelle zum Planungsteam und zur städtischen Verwaltung. Aus vielen interessanten Bewerbungen konnten wir drei sehr geeignete Kandidat*innen vorschlagen. Jutta Strasser, Guy Jaun und Stephan Glauser wurden neben Claudia Thiesen und Jürg Sollberger ab dem 1. April 2024 von der Verwaltung als PAK eingesetzt.

Am 24. April traf sich die PAK zur ersten von acht Sitzungen. Gleich im Anschluss fand der erste Austausch mit den drei Architekturteams statt. In den folgenden Monaten erarbeiteten wir gemeinsam das von der Stadt geforderte sogenannte Detailkonzept, eine Art vertiefte Machbarkeitsstudie zur Überprüfung der planerischen Grundlagen und weiteren Vorgaben. In insgesamt vier Workshops mit den Planer*innen fanden wir Lösungen für die komplexe Erschliessung unserer Baukörper und bildeten das geforderte (Raum-)Programm der Infrastrukturgenossenschaft skizzenhaft ab. Die HGB wird in ihrer Sockelzone eine Bibliothek mit Café, ein Foyer, einen Quartierraum, einen mittelgrossen Lebensmittelhandel, eine Tiefgarage für alle Baufelder der 1. Etappe und einen Mobilitätshub unterbringen. Dies sind Nutzungen, die von allen Bauträgerinnen gemeinsam bewirtschaftet werden und allen zukünftigen Bewohnenden und Nutzenden offen stehen. Weitere HGB-interne Nutzungen sind umfangreiche Veloabstellflächen, Nebenräume sowie Gewerbeflächen wie eine kleinteilige Ladennutzung zum Saffa-Platz.



Planungskommission und Planer*innen an der Arbeit. (Foto: Claudia Thiesen)

Zudem schärften wir das Wohnprogramm der HGB und tauschten uns auch mit den vier Projektpartner*innen zu ihren Raumbedürfnissen aus. Entstanden ist ein breites Angebot an ganz unterschiedlichen Wohntypologien: 11 grosse Gemeinschaftswohnungen, 43 mittelgrosse Wohnungen für Familien und kleine Wohngemeinschaften sowie 48 Kleinwohnungen und 35 kleine Wohneinheiten mit

Gemeinschaftsanteil. Darin enthalten sind auch die betreuten Wohnformen. Rund 3'170 m² Fläche ist für die beiden Wohnpartner*innen von Visiwohnen vorgesehen.

Auf der Grundlage des Detailkonzepts überprüfte die PAK auch die Wirtschaftlichkeit. Denn für günstige Mieten müssen die Anlagekosten im Rahmen der Vorgaben bleiben.

Der Austausch mit den anderen Bauträger*innen der ersten Etappe wurde weiter aufrechterhalten, mit den Vertreter*innen der Stadt fanden zahlreiche Sitzungen zu Betriebskonzept und Businessplan der Infrastrukturgenossenschaft statt, ebenso zu den Planungsgrundlagen und zur Zusammenarbeit.

Im Mai genehmigte der Gemeinderat die Reservationsvereinbarungen mit den Bauträger*innen der ersten Etappe. Die Vereinbarungen definieren den Prozess bis zum Abschluss der Baurechtsverträge und beinhalten die gegenseitigen Pflichten der Vertragsparteien. Ende Jahr genehmigte der Gemeinderat den sogenannten Koordinationsplan, damit sind die planerischen Vorgaben verbindlich. Er entschied auch über die Strassennamen im Quartier.

Im Dezember hatten wir Gelegenheit, das Detailkonzept dem Beurteilungsgremium zu präsentieren. Ausserdem erarbeiteten wir Ende Jahr detaillierte Grundlagen für die Zusammenarbeit mit den drei Architekturteams und weiteren Planungsbeteiligten und starteten die Vertragsverhandlungen.

Anfang 2025 informierte Immobilien Stadt Bern, dass die Terminplanung aufgrund der detaillierten Bauablaufsplanung der Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen angepasst werden musste und ein Baustart der 1. Etappe frühestens 2030 möglich ist. Damit verzögert sich die Planung der HGB leider erneut um 2.5 Jahre und der Bezug der Wohnungen kann so frühestens Mitte 2033 erfolgen. Die PAK hat ihren Fahrplan entsprechend angepasst und entschieden, im Herbst 2025 mit dem Vorprojekt zu starten. Bis dahin sollen die Gesamtleitung des Planungsteams sowie die weiteren Fachplanungspartner feststehen und alle Planungsverträge abgeschlossen sein. Parallel dazu erarbeitet die PAK unter Einbezug der Projektpartner*innen das Pflichtenheft für die Projektierung.



Zwischenergebnisse (Foto: Claudia Thiesen)

2.2 Genossenschaft

René Schwyter, Geschäftsführer

Die Hauptstadt-Genossenschaft Bern bestand Ende 2024 aus den rund **30 Gründungsmitgliedern** (Wohnbaugenossenschaften aus der Region Bern) und über **400 Einzelmitgliedern**.

Neuorganisation

Im Hinblick auf die neuen Herausforderungen in der Planungsphase hat die HGB die internen Strukturen und Abläufe angepasst sowie sich personell verstärkt: Ab Frühling 2024 wurde die Planungskommission zum zentralen Koordinations- und Entscheidungsgremium, das im Rahmen der Grundsatzentscheide der Verwaltung die Weiterentwicklung des Bauprojekts vorantreibt.

Generalversammlung

Die Generalversammlung fand am 3. Juni 2024 statt.

Claudia Thiesen, die sich verstärkt in der Planungskommission engagieren wird, trat aus dem Vorstand¹ zurück. Ihr Einsatz und ihre grossen Beiträge zum Aufbau der HGB wurden von der Präsidentin verdankt.

Neu wurden Fabio Anderloni, Esther Moser Höhn und Natalie Ryser in den Vorstand gewählt.

Die Vertreter*innen der Gründungsmitglieder und zahlreiche Einzelmitglieder wurden im zweiten Teil der GV ausführlich über den aktuellen Stand und die Herausforderungen der Projektentwicklung auf dem Viererfeld informiert.

Vorstand

Der Vorstand wurde anfangs Juni um drei Mitglieder erweitert und dadurch breiter aufgestellt. Im Jahr 2024 führte er neun Sitzungen durch.

Inhaltlich war ein zentraler Teil der Vorstandsarbeit die Begleitung der Entwicklung des Bauprojekts. Der Vorstand wurde regelmässig durch den Vertreter der Planungskommission über den aktuellen Projektstand und die sich ändernden Rahmenbedingungen informiert. So konnten offene Fragen diskutiert und wo nötig Grundsatzentscheide gefällt werden. Das Detailkonzept konnte im Herbst genehmigt werden.

Weitere zentrale Aufgabe des Vorstands waren die Finanzierung des aktuellen Betriebs und die Finanzplanung für die künftigen Planungs- und Bauphasen. Gut vorbereitet durch die Finanzkommission konnten auch hier die nötigen Leitplanken gesetzt werden. Die Finanzierung wird durch die mehrfachen Bauverzögerungen zusätzlich erschwert.

Mittelfristig sollen die heute durch eine Person mit einem Teilzeitpensum erledigten Aufgaben der Geschäftsführung dem Projektstand entsprechend weiter differenziert und die Geschäftsstelle ausgebaut werden. Kurzfristig steht mit der Pensionierung des heutigen Geschäftsführers im Jahr 2025 ein Wechsel an. Eine

¹ Die juristisch korrekte Bezeichnung des strategischen Organs einer Genossenschaft ist «Verwaltung» (OR Art. 894). Im allgemeinen Sprachgebrauch versteht man unter Verwaltung aber häufig etwas anderes. Zum besseren Verständnis nennt sich die Verwaltung der HGB in Zukunft «Vorstand».

Arbeitsgruppe des Vorstands hat das Projekt «Weiterentwicklung Geschäftsstelle» skizziert und der Vorstand hat Ende Jahr ein Inserat für die Nachfolge des Geschäftsführers veröffentlicht.

Der Vorstand setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

- Ursula Marti, Präsidentin
- Ruedi Wachter, Vize-Präsident
(Vertreter Regionalverband WBG Bern-Solothurn)
- Fabio Anderloni (ab Juni 2024)
- Lea Gerber
- Esther Moser Höhn (ab Juni 2024)
- Natalie Ryser (ab Juni 2024)
- Jürg Sollberger
- Claudia Thiesen (bis Juni 2024)
- Christian Vogt

Finanzkommission:

Ruedi Wachter (Leitung), Fabio, Anderloni, Natalie Ryser, Christian Vogt

Planungskommission:

Claudia Thiesen (Leitung), Stephan Glauser, Guy Jaun, Jürg Sollberger, Jutta Strasser

Geschäftsführer:

René Schwyter (Schiess – Beratung von Organisationen AG)



Der Vorstand 2024 der HGB.

Von links: Fabio Anderloni, René Schwyter (Geschäftsführer), Christian Vogt, Esther Moser, Ursula Marti (Präsidentin), Jürg Sollberger, Natalie Ryser, Rudolf Wachter, Lea Gerber.

3. Jahresrechnung 2024

3.1 Bilanz 2024 mit Vorjahresvergleich

<u>AKTIVEN</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<u>Umlaufvermögen</u>		
Flüssige Mittel		
BEKB	Fr. 61'475.37	Fr. 198'207.27
Übrige Forderungen		
Forderungen Verrechnungssteuer	Fr. 2.81	Fr. 0.00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Fr. 0.00	Fr. 10'000.00
Total Umlaufvermögen	Fr. 61'478.18	Fr. 208'207.27
<u>Anlagevermögen</u>		
Immaterielles Anlagevermögen		
Entwicklung Viererfeld	Fr. 188'682.05	Fr. 75'970.75
Total Anlagevermögen	Fr. 188'682.05	Fr. 75'970.75
TOTAL AKTIVEN	Fr. 250'160.23	Fr. 284'178.02
<u>PASSIVEN</u>		
<u>Kurzfristiges Fremdkapital</u>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fr. 4'928.15	Fr. 57'141.90
Total kurzfristiges Fremdkapital	Fr. 4'928.15	Fr. 57'141.90
<u>Langfristiges Fremdkapital</u>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Darlehen Stadt Bern	Fr. 80'000.00	Fr. 80'000.00
Total langfristiges verzinsliches Fremdkapital	Fr. 80'000.00	Fr. 80'000.00
<u>Eigenkapital</u>		
Genossenschaftskapital	Fr. 222'600.00	Fr. 188'000.00
Bilanzverlust		
Bilanzverlust	Fr. -57'367.92	Fr. -40'963.88
Total Eigenkapital	Fr. 165'232.08	Fr. 147'036.12
TOTAL PASSIVEN	Fr. 250'160.23	Fr. 284'178.02

3.2 Erfolgsrechnung 2024 mit Vorjahresvergleich

	2024	2023
Mitgliederbeiträge	Fr. 29'083.21	Fr. 13'550.00
Spenden	" 15'296.95	" 15'000.00
Total Betriebsertrag	Fr. 44'380.16	Fr. 28'550.00
ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND		
Gebühren und Abgaben	Fr. -753.74	Fr. -217.10
Honorare Geschäftsführung inkl. Sozialabgaben	" -32'792.70	" -26'221.05
Honorare Öffentlichkeitsarbeit	" -3'252.30	" -6'123.50
Entschädigung Verwaltung / Kommissionen	" -9'500.00	" -5'550.00
Verwaltungsaufwand	" -12'246.90	" -11'836.75
Druck- / Werbeaufwand	" -136.35	" -470.53
Veranstaltungen / Sitzungen	" -1'997.55	" -1'057.15
TOTAL ÜBRIGER BETRIEBSAUFWAND	Fr. -60'679.54	Fr. -51'476.08
BETRIEBSERGEBNIS VOR FINANZERFOLG UND ZINSEN	Fr. -16'299.38	Fr. -22'926.08
Finanzertrag	Fr. 8.04	Fr. 0.00
BETRIEBSERGEBNIS VOR STEUERN	Fr. -16'291.34	Fr. -22'926.08
Steuern	Fr. -112.70	Fr. -106.10
JAHRESVERLUST	Fr. -16'404.04	Fr. -23'032.18

3.3 Kommentar zur Jahresrechnung

Rudolf Wachter, Vizepräsident und Leiter der Finanzkommission

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Aufwände in der Höhe von CHF 112'711.30 in der Bilanz unter «Entwicklung Viererfeld» aktiviert. Es handelt sich um Leistungen, die für den Auftrag der HGB erforderlich sind und bei Realisierung des Projektes auch entsprechend werthaltig sein werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die Baurechtsvergabe an die HGB im Jahr 2023 in einer Volksabstimmung bestätigt und im Frühjahr 2024 eine beurkundete Reservationsvereinbarung zwischen der Baurechtsgeberin und der HGB abgeschlossen wurde.

Zur Finanzierung ihrer Aktivitäten erhielt die HGB im Berichtsjahr à 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. Der Vorstand der HGB bedankt sich ausdrücklich für diese wichtige Unterstützung.

Im Berichtsjahr wurde keine Tranche aus dem vertraglich zugesicherten städtischen Darlehen bezogen, da dies aufgrund der vorhandenen Liquidität nicht erforderlich war.

3.4 Anhang der Jahresrechnung

Grundsätze des Rechnungswesens und der Rechnungslegung

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

Vollzeitstellen

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

Eventualverpflichtungen

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

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

	31.12.2024	31.12.2023
Umrechnungskurs	keine	keine
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
Arbeitgeberbeitragsreserve	keine	keine
Ausgegebene Anlehensobligationen	keine	keine
Beteiligungen	keine	keine
Auflösung stille Reserven	keine	keine
Aufwertungen	keine	keine
Eigene Aktien	keine	keine
Kapitalerhöhung	Fr. 34'600.00	Fr. 46'200
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 **31.12.2024** 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, 11. April 2025

Dialog Treuhand AG


Beat Zürcher
Zugelassener
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Beilagen:
Jahresrechnung bestehend aus
- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Anhang

4. Ausblick

Durch die im Januar 2025 bekannt gegebene Verschiebung des Baubeginns der ersten Etappe der Siedlung auf dem Viererfeld um rund 2.5 Jahre mussten die Planungen der HGB ebenfalls angepasst werden:

- Die Planungskommission wird mit etwas weniger Zeitdruck das Vorprojekt abschliessen und die Unterlagen zur Baueingabe vorbereiten. Anschliessend wird es vermutlich eine weniger intensive Planungsphase geben, bis im Jahr 2029 mit den Vorbereitungen zur Realisierung gestartet werden kann.
- Der geplante Ausbau der Geschäftsstelle wird ebenfalls um zwei bis drei Jahre zurückgestellt. In der Zwischenzeit wird die Geschäftsführung im bisherigen Rahmen durch die neu gewählte Geschäftsführerin sichergestellt.

Weiter werden personelle Wechsel das Jahr 2025 prägen:

An der Generalversammlung vom 11. Juni wird die langjährige, gut vernetzte Präsidentin, Ursula Marti, zurücktreten. Der Vorstand schlägt der GV die bisherigen Vorstandsmitglieder Lea Gerber und Fabio Anderloni als neue Co-Präsident*innen vor.

Im Sommer wird der bisherige Geschäftsführer René Schwyter seine Aufgaben an seine Nachfolgerin Valérie Anouk Clapasson übergeben.