



# npg AG: Geschäftsbericht 2023

Nachhaltig, partizipativ, gemeinnützig

## Inhaltsverzeichnis

---

Jahresbericht 2023 des Präsidenten	Seite 5
Präsentation der Jahresrechnung 2023	
Bilanz	Seite 8
Erfolgsrechnung	Seite 9
Anhang	Seite 10
Bericht der Revisionsstelle	Seite 13
Bericht des Hausvereins Burgunder Präsidentin Miriam Roser	Seite 14
Bericht Projekt «Stromboli», Holligerhof 5 in Bern Jutta Strasser, Ilja Fanghänel	Seite 16
Bericht Projekt Gurzelen in Biel Jutta Strasser	Seite 20
Bericht Aktienkapitalerhöhung Stefan Geissbühler	Seite 25
Verzeichnis des Verwaltungsrats	Seite 27
Ziel und Zweck der npg AG	Seite 28

npg AG für nachhaltiges Bauen, Morgenstrasse 70, 3018 Bern

info@npg-ag.ch, www.npg-ag.ch

Layout Dominik Stauch

Fotos Hausverein Burgunder, Treuhandbüro TIS GmbH, Jutta Strasser, Lukas Näf, Daniel Kaufmann, Philipp Heckhausen

Druck Druckerei Hofer Bümpliz AG, Papier Lessebo "smooth" 120gm<sup>2</sup>



**Liebe Aktionär:innen und Freund:innen der npg AG**

Wir freuen uns Ihnen in den nachstehenden Berichten über die Ereignisse zu informieren, welche die npg AG für nachhaltiges Bauen im Jahr 2023 geprägt haben.

Viel Spass beim Lesen!



## **Jahresbericht des Verwaltungsratspräsidenten der npg AG für nachhaltiges Bauen für das Jahr 2023**

### **Allgemeines aus dem Verwaltungsrat**

Hervorzuheben ist die Fertigstellung, die Erstvermietung und der Bezug unseres Neubaus «Stromboli» im Holligerhof 5, Bern. Diesen Erfolg verdankt die npg AG der tollen Zusammenarbeit zwischen Verwaltungsrat, der Treuhandbüro TIS GmbH, der Bauleitung, den involvierten Handwerker:innen, den neuen Bewohnenden des Holligerhofs 5 und natürlich auch Ihnen, unseren treuen Aktionärinnen und Aktionären – ohne Sie alle, wäre die npg AG nicht die npg AG, die sie heute ist!

An diesem Punkt möchte ich besonders meinen Kolleg:innen im Verwaltungsrat Sanna Frischknecht, Stefan Geissbühler, Günther Ketterer, Tanja Moser, Rolf Steiner, Jutta Strasser und Susanne Vögeli-Gygax sowie unserem Geschäftsführer, Ilja Fanghänel, meinen herzlichen Dank für ihre hervorragende Arbeit aussprechen. Auch der Treuhandbüro TIS GmbH möchte ich herzlich für die stets angenehme, kompetente und wertvolle Arbeit danken.

Personell wird es im Verwaltungsrat zu Veränderungen kommen. Tanja Moser hat sich entschlossen, aus dem Verwaltungsrat der npg AG zurückzutreten. Im Namen des gesamten Verwaltungsrates wünsche ich ihr für die Zukunft nur das Beste und bedanke mich besonders auch bei ihr für ihr Engagement und die geschätzte Zusammenarbeit.

### **20-Jahres-Jubiläum npg AG und Einweihung Stromboli**

Ein wichtiges Datum im vergangenen Jahr war der 28. Oktober 2023. An diesem Tag wurde die Einweihung des Projekts Stromboli sowie auch das 20-Jahre-Jubiläum der npg AG mit einem Fest gefeiert. Es gab Führungen durch den Neubau, Ansprachen und Wort-Akrobatik, feines Essen und Musik. Wer sich ein Bild von diesem denkwürdigen Tag machen will, kann sich gerne den Jubiläumsvideo auf unserer Homepage anschauen.

### **Stromboli, Holligerhof 5 in Bern**

Der Holligerhof 5 wurde Ende letzten Jahres mit Leben gefüllt – nach der erfolgreichen Vergabe der 43 Wohnungen und der zwei Gewerberäume konnte der lang ersehnte Bezug durch die neuen Bewohnenden endlich durchgeführt werden. Beim Anblick der aufblühenden Siedlung kann zu Recht behauptet werden: Der Aufwand der Vermietungs- und Baukommission sowie aller anderen involvierten Personen hat sich eindeutig gelohnt. Wir freuen uns auf die weitere Entwicklung des neu gegründeten Hausvereins und blicken positiv und voller Vorfriede in die Zukunft des Stromboli. Den detaillierten Bericht von Jutta Strasser und Ilja Fanghänel finden Sie auf der Seite 16.

### **Siedlung Gurzelen in Biel**

Die Baukommission hat das Projekt Gurzelen, Blumenstrasse Nord in Biel, gemeinsam mit den beiden Architekten Manuel Burkhardt und Lucas Michael mit Hochdruck weiterentwickelt und konnte im Dezember 2023 bereits das Baugesuch einreichen. Anfang 2025 wollen wir mit dem Bau starten, so dass Ende

2026 auch dieses Projekt bezogen werden kann. Lesen Sie hierzu den Bericht von Jutta Strasser auf Seite 20.

### **Projekt Vierer-/Mittelfeld in Bern**

Das Projekt schreitet nach wie vor nur zaghafte voran, die beiden Volksabstimmungen konnten jedoch im Frühjahr 2023 gewonnen werden, so dass die Basis für die weitere Entwicklung gelegt ist. Derzeit gilt es für die npg AG die Ausschreibung für die zweite Etappe im Jahr 2025 abzuwarten und frühzeitig wieder aktiv zu werden.

### **Siedlung Burgunder in Bern-Bümpliz**

Hoherfreut stellt der Verwaltungsrat ausserdem fest, dass die Siedlung Burgunder nach wie vor nur so von Lebensenergie strotzt. Die vielzähligen Aktionen und Treffs, welche die Bewohnenden auf die Beine stellen und durchführen, erfreuen uns sehr – genau dafür steht die npg AG! Der Aussenraum der Siedlung wird weiterentwickelt und den Bedürfnissen der Kinder und Erwachsenen angepasst, sodass die Natur inmitten von Bümpliz von Klein und Gross genossen werden kann.

Mehr dazu und zur Siedlung Burgunder und ihren Bewohnenden, lesen Sie auf der Seite 14.

### Mieterwechsel

Im Jahr 2023 gab es in den drei Häusern insgesamt sowohl bei den Wohnungen als auch bei den Ateliers vier Mieter:innenwechsel. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr bei den Wohnungen im selben Rahmen, bei den Ateliers etwas erhöht. Alle Objekte konnten mit dem üblichen Aufwand weitervermietet werden.

Derzeit leben Total 94 Personen in den insgesamt 42 Wohnungen der Häuser 93, 95, 97 und 99 an der Burgunderstrasse. Davon sind 33 minderjährig, 56 in der Altersklasse 18 bis 64 und fünf Senior:innen.

### **Finanzielles**

Die Jahresrechnung 2023 schliesst leicht über dem budgetierten Gewinn ab. Da der Bezug des Neubaus Holliger bereits im Dezember vollzogen werden konnte, ergab sich ein höherer Mietzinsertrag als im Budget vorgesehen, die Unterhaltskosten blieben im Rahmen des Budgets. Insgesamt konnten bei den Liegenschaften Abschreibungen von CHF 97'000 vorgenommen werden. Der gegenüber dem Budget höhere effektive Kapitalaufwand konnte durch einen unter dem Budget liegenden Betriebsaufwand kompensiert werden. Der Jahresgewinn nach Abschreibungen beträgt CHF 118'673.50. Aus dem Vorjahr wurden zusätzlich CHF 2'240.22 Gewinnvortrag übernommen. Der Verwaltungsrat beantragt, nebst der gesetzlichen Reservezuweisung, eine Dividende von 2%, also CHF 110'760, auszuschütten.

### **Aktienkapitalerhöhung**

An der letzten ordentlichen Generalversammlung wurde die erneute Erhöhung des Aktienkapitalerhöhung in Form eines Aktienkapitalbands im Betrag von



CHF 2'769'000.00 genehmigt. Die Suche nach neuem Kapital gestaltet sich bisher als anspruchsvoll. Der Verwaltungsrat wird deshalb weitere Kampagnen lancieren, um das komplette Potential des Kapitalbands auszuschöpfen. Mund zu Mund-Propaganda ist dabei natürlich sehr erwünscht. Genauere Informationen entnehmen Sie dem Bericht von Stefan Geissbühler auf der Seite 25.

### **Ausblick**

In unseren bestehenden Siedlungen Burgunder und Stromboli freuen wir uns auf die weitere harmonische Zusammenarbeit mit den Hausvereinen und den Bewohnenden. Beim Projekt Tilleul à danser wird der Bau der 32 Wohnungen und die damit zusammenhängende Vermietung derselbigen die Zukunft der npg AG formen. Natürlich ist auch die weitere Durchführung der Aktienkapitalerhöhung massgebend für die künftige Entwicklung der npg AG.

Mathias Bigler, Verwaltungsratspräsident, April 2024

## Bilanz

	31.12.2022	31.12.2023
	CHF	CHF
<b>Flüssige Mittel</b>	273'213.92	232'894.63
Forderungen aus Leistungen	0.00	1'331.65
unabgerechnete Nebenkosten	58'004.50	51'882.75
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'166.75	807.45
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>335'385.17</b>	<b>286'916.48</b>
mobile Sachanlagen	1.00	1.00
immobile Sachanlagen (Siedlung Burgunder)	10'705'351.00	10'608'351.00
immobile Sachanlagen (Siedlung Holliger)	9'020'019.85	18'375'536.26
immobile Sachanlagen (Siedlung Gurzelen)	240'791.25	1'052'182.92
Beteiligungen	6'200.00	6'200.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>19'972'363.10</b>	<b>30'042'271.18</b>
<b>Aktiven</b>	<b>20'307'748.27</b>	<b>30'329'187.66</b>
Kreditoren aus Leistungen	485'124.25	1'558'130.74
Passive Rechnungsabgrenzungen	545'110.60	474'560.00
kurzfristiges Fremdkapital	1'030'234.85	2'032'690.74
langfristiges Fremdkapital (verzinst)	13'580'435.00	22'591'905.00
<b>Fremdkapital</b>	<b>14'610'669.85</b>	<b>24'624'595.74</b>
Fonds Energie	2'400.00	2'000.00
<b>Rückstellungen</b>	<b>2'400.00</b>	<b>2'000.00</b>
Aktienkapital	5'538'000.00	5'538'000.00
gesetzliche Gewinnreserve	37'833.05	43'678.20
freiwillige Gewinnreserve	0.00	0.00
Gewinnreserven	37'833.05	43'678.20
Gewinnvortrag	1'942.85	2'240.22
Gewinn laufendes Jahr	116'902.52	118'673.50
Bilanzgewinn	118'845.37	120'913.72
<b>Eigenkapital</b>	<b>5'694'678.42</b>	<b>5'702'591.92</b>
<b>Passiven</b>	<b>20'307'748.27</b>	<b>30'329'187.66</b>



	2022	Budget 2023	2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
<b>Erfolgsrechnung</b>						
Mietzinseinnahmen	871'825.20	868'000	922'831.50	1'865'000	1'865'000	1'865'000
übriger Ertrag	506.75	0	323.29	0	0	0
<b>Total Ertrag</b>	<b>872'331.95</b>	<b>868'000</b>	<b>923'154.79</b>	<b>1'865'000</b>	<b>1'865'000</b>	<b>1'865'000</b>
Unterhalt & Vermietungsaufwand	-51'680.07	-50'000	-47'587.96	-110'000	-110'000	-110'000
Liegenschaftssteuern	-13'082.10	-13'000	-13'082.10	-30'000	-30'000	-30'000
Versicherungen & Gemein. Raum	-21'458.60	-21'000	-22'702.65	-43'000	-43'000	-43'000
Liegenschaftsverwaltung	-45'852.55	-48'000	-52'442.00	-95'000	-95'000	-95'000
Entschädigung VR-Mitglieder	-36'244.05	-25'000	-36'154.35	-35'000	-35'000	-35'000
Werbung, PR	-3'601.45	-10'000	-1'321.98	-10'000	-10'000	-10'000
Büro- und Verwaltungsaufwand	-75'837.81	-80'000	-77'282.17	-80'000	-80'000	-80'000
Projektaufwand / Jubiläum	0.00	-10'000	-15'851.40	-10'000	-10'000	-10'000
Aufwand für Kapitalerhöhung	-16'115.15	-50'000	-26'916.33	-50'000	-10'000	0
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-263'871.78</b>	<b>-307'000</b>	<b>-293'340.94</b>	<b>-463'000</b>	<b>-423'000</b>	<b>-413'000</b>
<b>Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern</b>	<b>608'460.17</b>	<b>561'000</b>	<b>629'813.85</b>	<b>1'402'000</b>	<b>1'442'000</b>	<b>1'452'000</b>
Abschreibungen Immobilien	-108'500.00	-70'000	-97'000.00	-562'000	-526'000	-511'000
Abschreibungen Mobilien	0.00	0	0.00	0	0	0
<b>Betriebserfolg vor Finanzerfolg &amp; Steuern</b>	<b>499'960.17</b>	<b>491'000</b>	<b>532'813.85</b>	<b>840'000</b>	<b>916'000</b>	<b>941'000</b>
Kapitallaufwand	-350'921.55	-350'000	-385'847.65	-680'000	-705'000	-730'000
Zinsertrag	85.00	0	0.00	0	0	0
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>149'123.62</b>	<b>141'000</b>	<b>146'966.20</b>	<b>160'000</b>	<b>211'000</b>	<b>211'000</b>
ausserordentlicher Aufwand	-3'905.70	0	-193.80	0	0	0
ausserordentlicher Ertrag	0.00	0	0.00	0	0	0
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>	<b>145'217.92</b>	<b>141'000</b>	<b>146'772.40</b>	<b>160'000</b>	<b>211'000</b>	<b>211'000</b>
Gewinn- und Kapitalsteuern	-28'315.40	-26'000	-28'098.90	-30'000	-41'000	-41'000
<b>Jahresergebnis</b>	<b>116'902.52</b>	<b>115'000</b>	<b>118'673.50</b>	<b>130'000</b>	<b>170'000</b>	<b>170'000</b>
geplante Dividende von 2% auf dem Aktienkapital	110'760	110'760	110'760	127'548	166'140	166'140
Aktienkapital	5'538'000	5'538'000	5'538'000	6'377'400	8'307'000	8'307'000

## Anhang zur Jahresrechnung

### 1 Angaben zur Firma

Die npg AG für nachhaltiges Bauen ist eine Aktiengesellschaft 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.

Gemäss Berner Abschreibungsverordnung werden Baurechtsliegenschaften mit maximal 4% und die Mobilien mit maximal 25% abgeschrieben.

### 3 Zusammensetzung des Verwaltungsrates per 31.12.2023

Bigler Mathias Luca, von Bern, in Bern, Präsident des Verwaltungsrats

Frischknecht Sanna, von Herisau, in Bern

Geissbühler Stefan, von Lauperswil, in Bern

Ketterer Günther, von Bern, in Bern

Moser Tanja, von Salenstein, in Bern

Steiner Rolf, von Langnau i.E., in Bern

Strasser Jutta, von Wangen a.d.A, in Bern

Vögeli-Gygax Susanne, von Fraubrunnen, in Bern

Alle Mitglieder sind Kollektiv zu zweien unterschiftsberechtigt

### 4 Geschäftsführung

Fanghänel Ilja, von Zürich, in Bern, Geschäftsführer mit Kollektivunterschrift zu zweien

### 5 Revisionsstelle

Reist Treuhand GmbH, Franz Reist, Zentralstrasse 115, 2501 Biel

### 6 Anzahl Vollzeitstellen

Die npg AG für nachhaltiges Bauen hat keine Angestellten.

### 7 Brandversicherungswerte / GVB Wert

	2022 / CHF	2023 / CHF
Liegenschaft Burgunderstr. 93	5'300'000.00	5'846'400.00
Liegenschaft Burgunderstr. 95	1'750'000.00	1'930'400.00
Liegenschaft Burgunderstr. 97	3'830'000.00	4'224'800.00
Liegenschaft Burgunderstr. 99	3'830'000.00	4'224'800.00
Total	<b>14'710'000.00</b>	<b>16'226'400.00</b>

### 8 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete, abgetretene Aktiven;

#### Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Anlagewert 3 Liegenschaften Siedlung Burgunder	13'029'755.62	13'029'755.62
./. kumulierte Abschreibungen	-2'324'404.62	-2'421'404.62
Buchwert	10'705'351.00	10'608'351.00

WBG-CH Darlehen (Fonds de Roulement)	705'435.00	596'905.00
Hypothek 942100-51-12	9'375'000.00	9'275'000.00
<b>Total</b>	<b>10'080'435.00</b>	<b>9'871'905.00</b>

Anlagewert Neubau Siedlung Holliger 9'020'019.85 18'375'536.26

WBG-CH Darlehen (Fonds de Roulement)	2'300'000.00	2'300'000.00
Baukredit CS / Hypothek CS 942100-51-15	1'200'000.00	10'050'000.00
<b>Total</b>	<b>3'500'000.00</b>	<b>12'350'000.00</b>

Davon müssen im Jahr 2024 CHF 233'530.00 amortisiert werden.

## 9 Zahlung an Verwaltungsrat und nahestehende Personen

An den Verwaltungsrat wurden folgende Vergütungen ausbezahlt:

<b>Netto-Vergütungen VR</b>	2022 / CHF	2023 / CHF
Verwaltungsrats honorare	21'900.00	17'337.50
Diverse Zusatzaufwände	11'698.00	16'457.10
Projektentschädigungen (Holliger & Gurzelen)	34'060.35	34'580.00
AHV Verwaltungsrat	2'646.05	3'484.60
<b>Gesamttotal</b>	<b>70'304.40</b>	<b>71'859.20</b>
davon aktiviert:	34'060.35	34'580.00
davon in Erfolgsrechnung:	36'244.05	37'279.20

An nahestehende Personen wurden im Jahr 2022 folgende Vergütungen ausbezahlt:

### Strasserarchitekten AG

Bauherrenleistung Projekt Holliger	19'461.40	23'031.70
Bauherrenleistung Projekt Gurzelen	9'804.30	17'645.00
<b>Gesamttotal</b>	<b>29'265.70</b>	<b>40'676.70</b>

## 10 Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

<b>Forderungen aus Leistungen</b>	2022 / CHF	2023 / CHF
davon gegenüber Dritten	0.00	1'331.65
davon gegenüber Nahestehenden	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>1'331.65</b>

### Kreditoren aus Leistungen

davon gegenüber Dritten	484'994.25	1'477'231.99
davon gegenüber Nahestehenden / Mietenden	130.00	80'898.75
<b>Total</b>	<b>485'124.25</b>	<b>1'558'130.74</b>

### Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorauszahlungen Mietzinse	67'904.25	164'967.75
Heiz- und Nebenkostenkonto	85'172.00	97'066.00
übrige Rechnungsabgrenzungen	392'034.35	212'526.25
<b>Total</b>	<b>545'110.60</b>	<b>474'560.00</b>

11 Total

<b>Detail Kapitalkosten Siedlung Burgunder</b>	2022 / CHF	2023 / CHF
Hypothekarzinsen	178'193.60	212'739.00
WBG-CH-Zins FdR	7'868.35	6'783.05
Baurechtszins	131'457.00	131'457.00
Finanzierungskosten Contracting EWB	33'402.60	34'868.60
<b>Total</b>	<b>350'921.55</b>	<b>385'847.65</b>

#### **Detail ausserordentlicher Aufwand Liegenschaft**

StV Kt. Bern, LS-Steuern 2020, Neubewertung	3'905.70	0.00
unwesentliche Posten	0.00	193.80
<b>Total</b>	<b>3'905.70</b>	<b>193.80</b>

#### **11 EWB Contracting (Energiedienstleistungsvertrag) Siedlung Burgunder**

Die npg AG hat mit der EWB einen Dienstleistungsvertrag für die Wärmelieferung abgeschlossen. Der Vertrag dauert fix bis 30.04.2030 und kann danach jeweils unter Einhaltung einer 12-monatigen Frist gekündigt werden. Er basiert auf Kapitalkosten von CHF 555'000.00  
Der berechnete Restwert per 31.12.2023 beträgt CHF 297'091.16  
Die der Erfolgsrechnung belasteten Kapitalkosten betragen im Jahr 2023 CHF 34'868.60 bei einem Zins von 2.07%.

#### **12 EWB Vereinbarung Photovoltaik Siedlung Burgunder**

Die npg AG hat mit der EWB eine Vereinbarung für die Dachnutzung der Siedlung Burgunder für eine Photovoltaik-Anlage getroffen. Die Vereinbarung gilt bis zum 31.12.2038. Die npg AG erhält jährlich CHF 800.00 für die zur Verfügungstellung der Dächer.

#### **13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 16.01.2024 wurde eine Kapitalerhöhung von CHF 839'400.00 durchgeführt.

<b>14 Gewinnverwendung</b>	2022 / CHF	2023 / CHF
Vortrag vom Vorjahr	1'942.85	2'240.22
Ergebnis laufendes Jahr	116'902.52	118'673.50
Bilanzgewinn	118'845.37	120'913.72
Reservenzuweisung 5% vom Ergebnis	-5'845.15	-5'933.70
Auflösung/Zuweisung an Reserve für eigene Aktien	0.00	0.00
Dividendenausschüttung (in % vom Aktienkapital)	2.0% -110'760.00	2.0% -110'760.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2'240.22</b>	<b>4'220.02</b>

An die Generalversammlung der  
npg AG für nachhaltiges Bauen  
c/o Treuhandbüro TIS GmbH  
Morgenstrasse 70  
3018 Bern

Biel, 26. April 2024

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der npg AG für nachhaltiges Bauen, Bern**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der npg AG für nachhaltiges Bauen, Bern für das am 31. Dezember 2023 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat 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 sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Mit freundlichen Grüssen  
Reist Treuhand GmbH



Franz Reist  
Leitender Revisor gemäss  
Eidg. Revisionsaufsichtsbehörde RAB, Reg. Nr. 107612

Beilage: Jahresrechnung

## **Bericht des Hausvereins Burgunder**

Das Leben in der Siedlung Burgunder gestaltete sich auch 2023 lebhaft und dynamisch. Die Gemeinschaft und das Miteinander standen im Mittelpunkt. Nebenher beschäftigen wir uns auch mit anderen Themen wie der Aussenraumgestaltung, der Katzendichte und der Mitbestimmung bei der Mieter:innen-Auswahl.

### **Vielfältige Begegnungsmöglichkeiten**

Einmal mehr war das Jahresprogramm der Siedlung Burgunder belebt und vielfältig. Von Demonight, Tanzabend und Sesselkino zu Apéros bis Kinderforum oder Generationentreff, dank der Initiative von verschiedenen Bewohner:innen bestanden viele Begegnungsmöglichkeiten. Das alljährliche Siedlungsfest und die zwei Siedlungs-Actions, an denen wir alle gemeinsam den Aussenraum pflegen, bilden neben den Mitgliederversammlungen weiterhin die zentralen Anlässe im Siedlungsjahr. Das Siedlungsfest begeisterte mit Musik der speziell für uns spielenden «Grüberlis» und dem siedlungsinternen «Burgundokestar» sowie einem Kostümwettbewerb. Von den Actions blieb die Herbststaction mit einem frisch gestrichenen Raclette aus feinem Walliser-Käse wohl allen bestens in Erinnerung, die daran teilnehmen konnten.

### **Aussenraumgestaltung**

Trotz vollem Programm zeigte sich, dass auch das Bedürfnis besteht, sich ganz unkompliziert und spontan zu treffen und zu spielen. Der Aussenraum soll deshalb weiter aufgewertet werden

- Aussenmöblierung An einer Mitgliederversammlung wurde der Wunsch nach einer wetterfesten Aussenmöblierung geäussert. Diese dauerhaft aufgestellte Möblierung soll es ermöglichen, unkompliziert und spontan zusammen zu sitzen. Die Zustimmung zur Aussenmöblierung war breit abgestützt, die Art und Auswahl der Möbel wurde, wie immer in einem basisdemokratischen Kontext, gut diskutiert. Dank der tatkräftigen Initiative zweier Vorstandmitglieder aus dem Hausverein Burgunder, bzw. dem Laubenhausverein kam das Projekt rasch voran. Nun freuen wir uns auf das gemütliche Zusammensitzen auf den neuen Möbeln, die im Jahr 2024 kommen sollen und bedanken uns schon hiermit für die Mitfinanzierung durch die Eigentümerinnen.
- Pétanque-Spielen auf dem Vorplatz Nicht nur kleinere, auch grössere Menschen spielen gerne draussen. So kam die Frage auf, ob der Vorplatz mit Pétanque-Kies ausgestattet werden könne. Nach einigen Abstimmungen zur Aussenraumgestaltung kommt nun auch der neue Pétanque-Kies im Jahr 2024 und wir freuen uns auch darauf. Dank einer großzügigen Materialspende aus der Nachbarschaft stehen zudem neu allen Bewohnern:innen verschiedene Sport- und Geschicklichkeitsspielgeräte zu Verfügung.
- Katzen? Katzen! Nicht nur die Menschen nutzen den Aussenraum, auch Katzen. Hier haben wir in letzter Zeit eine zunehmend hohe Katzendichte festgestellt, die derweil unerwünschte Markierungstendenzen mit sich bringt. Eine «Arbeitsgruppe Katzen» wurde deshalb beauftragt, Massnahmen vorzuschlagen, um dem Abhilfe zu verschaffen.

## **Mitgliederversammlung**

An der diesjährigen Hausverein Burgunder (HVB) Mitgliederversammlung durften wir ein neues Vorstandsmitglied und einen neuen Revisor wählen. Neben dem statutarischen Teil konnten wir dann vor allem viel Dank verteilen. Mit Elisabeth Häni und Gusti Blunschli sind zwei langjährige Vorstandsmitglieder zurückgetreten, die wohl unzählige Stunden für das Siedlungsleben investiert haben. Auf ihr vielseitiges Engagement zurückzublicken und es zu verdanken, war für mich ein berührender Moment.

Das Thema «Regeln, Rechte und Pflichten im Miteinander» hat uns die letzten Jahre beschäftigt. An der gemeinsamen Mitgliederversammlung mit dem Laubenhausverein konnten wir den aktualisierten Flyer «Unser Miteinander» verabschieden. Anschliessend konnten wir auch hier Dank in Form von «Burgunder-Rosen» verteilen, mit denen wir neu wieder regelmässig besonderes Engagement für die Siedlung würdigen möchten.

Immer mal wieder taucht die Frage auf, weshalb eine Siedlung denn zwei Vereine benötigt und ob sich diese Vereine nicht zusammenführen liessen? Dazu fanden Gespräche zwischen den beiden Vorständen statt. So ganz einfach ist das Unterfangen nicht. Wir entschieden uns in einem ersten Schritt, dass neu siedlungsübergreifende Begrüssungspapéros stattfinden werden.

## **Mitspracherecht bei der Mieter:innenauswahl**

Ein weiteres wesentliches Thema, das uns im vergangenen Jahr im Vorstand beschäftigt hat, war das Mitspracherecht bei der Auswahl neuer Mieter:innen. Wir sind der Überzeugung, dass es für das Siedlungsleben essenziell ist, dass Personen in die Siedlung ziehen, die sich der Rolle der Partizipation bewusst sind. Gerade bei ausserterminlichen Kündigungen sind die Termine aber eng getaktet und mietrechtlich reicht der Vorschlag einer Nachmietpartei. So besteht oft kaum Auswahl, und somit auch Mitsprachemöglichkeiten. Dies werden wir deshalb zusammen mit der Eigentümerin, npg AG, und der Verwaltung, Treuhandbüro TIS GmbH, genauer anschauen. Die Gemeinschaft und der Zusammenhalt in der Siedlung sind uns wichtig und somit auch dieses Mitspracherecht.

Miriam Roser, Präsidentin Hausverein Burgunder, März 2024



## Stromboli, Holligerhof 5

Die Eindrücke der Fassadenbemusterung schienen uns im Frühsommer 2023 vielversprechend. Nun, nach Bezug vom Holligerhof 5 haben alle die Möglichkeit zu überprüfen, ob dies so ist.

Aber der Reihe nach: Für die **Gewerberäume** auf Hofniveau hat Immobilien Stadt Bern im Frühling 2023 verbindlich Interesse bekundet, d.h. also, dass eine fröhliche Kinderschar das Gebäude Nr. 5 im Erdgeschoss bevölkern wird. Die Räume werden entsprechend der Auflagen von Immobilien Stadt Bern ergänzt und ausgestattet. Eine Teeküche mit viel zusätzlichem Stauraum, die gewünschten Nassräume und ein kleiner Gruppenraum, der über eine Treppe erschlossen wird, gehören in das Raumprogramm der zukünftigen **Basisstufe/Kindergarten**. Ein Kunstbeitrag von Tanja Schwarz aus Biel lässt uns in der Garderobezone über Wunsch und Wirklichkeit in luftiger Höhe nachdenken. Ob hier wohl eine enge Freundschaft entstehen wird?



Die Baukommission trifft sich nach wie vor ca. einmal pro Monat zu den Sitzungen, meist vor Ort, um aktuelle Fragen zu besprechen, sich über die Kostenentwicklung zu informieren und um die letzten Arbeiten zu vergeben. Schliesslich soll im Gebäude auch ein **Signaletik-Konzept** (von Thomas Hirter) alle Ortsfremden in die richtigen Geschosse lenken. Wir entscheiden kleine Dinge wie die Schliessanlage und lassen uns von der Bauleitung, die in der Zwischenzeit mit Simon Kummer (Omlin Architekten GmbH, Bern) kompetent verstärkt wurde, versichern, dass der **Einzugstermin Mitte November (Längsbau) und Mitte Dezember 2023 (Turm)** eingehalten werden kann. Für die Gewerberäume am Warmbächliweg konnte die **Kornhausbibliothek** gewonnen werden, die bei uns ihren Quartierstandort «aufschlagen» wird.

Im Hochsommer 2023 wird – von der Künstlergruppe Haus am Gern initiiert – die Grundkonstruktion für ein **Storchennest** auf dem Dach von «Stromboli» platziert. Wir dürfen alle gespannt sein, ob sich die Störche in diesem Jahr oder





den Folgenden hier niederlassen werden. Zuvor wurde am 7. Juni 2023, dem ersten Geburtstag von «**Holli-der-Hof**», der Himmel über den Dächern des Holliger-Areals fotografiert und dokumentiert. Die Bilder begleiten uns heute im Treppenhaus.

Nicht nur unser Gebäude Holligerhof Nr. 5 wird auf Ende Jahr bezugsbereit sein, sondern auch das Nachbarhaus Nr. 6. Dies stellt im Bereich der **Landschaftsarchitektur** (Klötzli Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern) der Infrastrukturgenossenschaft ISGH eine grosse Herausforderung dar. Die **Umgebungsarbeiten** des inneren **Arealhofes** müssen trotz vieler Provisorien so gestaltet werden, dass sie auch von den Bewohner:innen der bereits bezogenen Häuser genutzt werden können und ein attraktiver Aussenbereich für Kinder und Erwachsene entsteht.

Gegen Ende Herbst 2023 stehen nur noch die verschiedenen technischen Tests, die **Raumluftmessungen** im Gebäude und natürlich die **Reinigungsarbeiten** auf dem Bauprogramm. Überall wird noch geschraubt, montiert, gefügt oder geputzt. Schliesslich soll alles am **28. Oktober 2023** zum grossen **Einweihungsfest** – welches gleichzeitig auch das 20-Jahre-Jubiläum der npg AG ist – fertig sein. Und so geschieht es auch: viele Interessierte kommen an die unterschiedlichsten Architekturführungen Ende Oktober, mit Musik und Blumen werden die Gäste empfangen und mit Speis und Trank verköstigt.

Daher möchten wir es nicht unterlassen nochmals unser grosses «**Merci**» an alle am Bau und an der Planung Beteiligten, der Liegenschaftsverwaltung Treuhandbüro TIS GmbH, der Geschäftsleitung der npg AG und allen Aktionären und



Aktionärinnen auszusprechen. Ohne sie wäre das Realisieren dieses besonderen Gebäudes nicht möglich gewesen. Und ebenso danken wir an dieser Stelle herzlich allen unterstützenden Behördenmitgliedern der Stadt Bern, allen Genossenschaftskolleg:innen und natürlich all unseren Bewohner:innen, die mit viel Engagement die Ideen der npg AG im Alltag leben und umsetzen.

### **Vermietung und Gründung Hausverein**

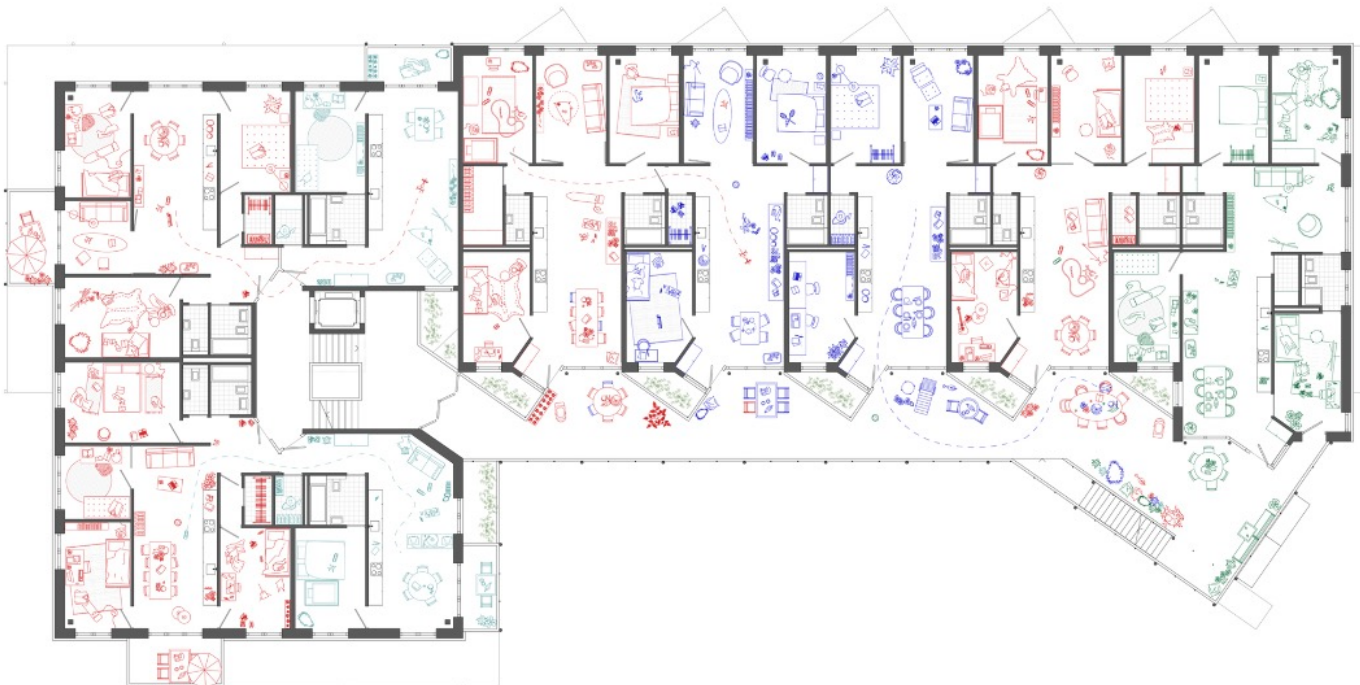
Im Frühling 2023 wurden die 43 Wohnungen ausgeschrieben und wir erhielten über 200 Bewerbungen. Die Vermietungskommission hatte somit die anspruchsvolle Aufgabe, die vielen Bewerbungen zu prüfen und gemäss den vorgängig definierten Vermietungskriterien zu vergeben.

Die npg AG lud die Mietparteien nach dem Vergabeprozess zu einem Infoabend im Spätsommer ein, wo sich die zukünftigen Bewohnenden kennenlernen konnten und sich mehrere Personen für die Mitarbeit in der Spurguppe Hausverein Stromboli begeistern konnten. Die Spurguppe organisierte sich bereits vor dem Einzug weitgehend selber und gleiste die Gründung vom zukünftigen Hausverein, basierend auf soziokratischen Prinzipien, auf und koordinierte parallel dazu die verschiedenen neu entstehenden Arbeitsgruppen im Haus.

Die npg AG freut sich sehr auf die Zusammenarbeit mit dem Hausverein Stromboli und wünscht allen Bewohnenden ein gutes Einleben im neuen Zuhause!

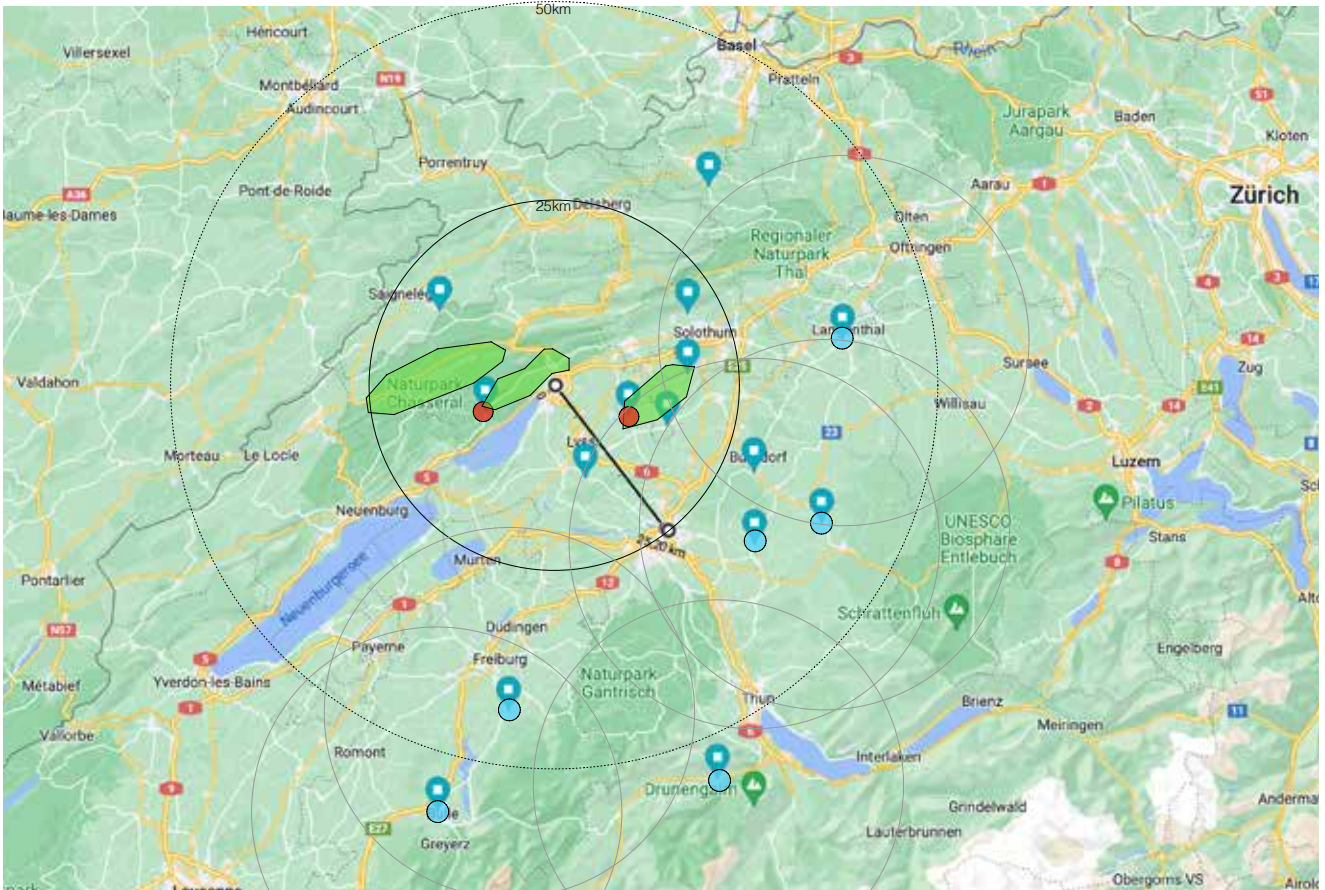
## Fakten und Zahlen

Anlagekosten Gebäude (BKP 1–9)	CHF	19'500'000
Inkl. Wettbewerb, Finanzierungskosten und Vermietung		
Zusätzlich		
PV-Anlagekosten	CHF	210'000
W-LAN - Kosten	CHF	133'000
Ausbau Basisstufe	CHF	400'000
Kostenkennwerte in CHF Anlagekosten		
Gebäudevolumen nach SIA 416	m <sup>3</sup>	19'208
Geschossfläche GF	m <sup>2</sup>	6'181
Hauptnutzflächen HNF	m <sup>2</sup>	4'178
BKP 2	CHF	16'000'000
Gebäudekosten/m <sup>3</sup> , BKP 2/m <sup>3</sup> GV SIA 416	CHF/m <sup>3</sup>	833
Gebäudekosten /m <sup>2</sup> BKP 2/m <sup>2</sup> HNF SIA 416	CHF/m <sup>2</sup>	3'830
Baukostenindex Oktober 2023 Espace Mittelland, (Oktober 2020 100 Pkte.) Hochbau MFH Neubau	Pkte.	113.9
<b>Energiekennwerte</b>		
Energiebezugsfläche EBF	m <sup>2</sup>	5'462
Anteil Photovoltaik (Annahme)		92'000 kWh



Grundriss typisches Wohngeschoss

Jutta Strasser (Verwaltungsrätin) und  
Ilja Fanghänel (Geschäftsführer, Vermietungskommission), März 2024



### Gurzelen Blumenstrasse Biel

Das Architektenteam rund um Manuel Burkhardt und Lucas Michael startet mit dem **Bauprojekt** ab Januar 2023 mit viel Energie. Viele Fragen werden vertieft behandelt. Auf Wunsch der npg AG wird geprüft, ob die Verwendung von **Holz aus der unmittelbaren Region** möglich wäre. Die Radien für mögliche Sägereien werden gezogen. Unser Bauingenieur macht uns darauf aufmerksam, dass die regionalen Holzpreise u. U. nicht mit einer Rayondefinition Schweiz oder Europa konkurrenziert werden können. Trotzdem will die Baukommission es wissen.

Im Laufe des Sommers zeigt sich, dass die 1'467 m<sup>3</sup> Rundholz für Vollholzböhlen aus der Region Biel um 53% teurer sind als «Schweizer Holz». Auch bei Brettschichtholz, von dem wir 615 m<sup>3</sup> Rundholz benötigen liegt der Preis um 34.4 % höher. Das Bild ist leider auch bei der Fassadenschalung dasselbe. Insgesamt hätte die Verwendung von Bieler Holz höhere Baukosten von CHF 287'000 bedeutet. Daher hat sich die Baukommission nun doch **für «Schweizer Holz» entschieden**.

In einer Gegenüberstellung wird geklärt, welches die Vor- und Nachteile einer Zertifizierung nach Minergie etc. sind. Es zeigt sich, dass die Gesamtbilanz einer Lüftungslösung für Wohnungen mit Wärmerückgewinnung unter Berücksichtigung der grauen Energie auf lange Sicht weniger gut abschneidet als ein ganz einfaches System mit Nachströmöffnungen in der Fassade und einer einfachen Entlüftung übers Dach. Dies führt zum Entscheid an diesem Bau auf eine Zertifizierung zu verzichten. Stattdessen wird der Nachweis des **Energieeffizienzpfades nach SIA 2040** umgesetzt. Dieser legt Zielwerte für Treibhausgase-

missionen im Zusammenhang mit Erstellung, Betrieb und Mobilität fest. Auch die Gemeinde Biel unterstützt diesen Weg.

Im Mai 2023 findet eine weitere **Projektvorstellung** gegenüber der **Jury** statt. Das Beurteilungsgremium ist vollständig vertreten und stellt ein weiteres Mal fest, dass es schwierig ist, eine Fassade zu beurteilen, deren abschliessende Details in Folge wiederverwendeter Bauteile, die zum Zeitpunkt des Bauge- suchs noch nicht vorliegen, schwierig ist. Allerdings sind sich alle einig, dass auch eine Bewilligungsbehörde mit dieser Unsicherheit leben lernen muss, da dies in der Natur von Re-Use liegt.



Bei grosser Hitze findet im **August 2023** gemeinsam mit dem Baufeld Gurzelen Süd eine **Informationsveranstaltung** für das **Quartier** statt. Nebst Informationen zu den Projekten gibt es Fragebeantwortungen und zur Erfrischung für alle kalte Limonade und/oder eine Glace aus dem eigens für diesen Anlass organisierten Glacewagen.

Im Spätsommer 2023 liegt der Entwurf des **Kostenvoranschlages** vor. Die Kosten sind gegenüber dem Vorprojekt nochmals gestiegen. Es bedarf einiger Einsparungen um den Zielwert der Kostenschätzung zu erreichen. Dafür liegt eine vom Planungsteam erarbeitete Einsparoptionenliste vor, die sorgfältig diskutiert wird. Im November 2023 kann der Verwaltungsrat der npg AG den Kostenvoranschlag mit eingehaltenem Zielwert von CHF 16'900'000 genehmigen und den Planungskredit für die Phase der Ausschreibung freigegen.

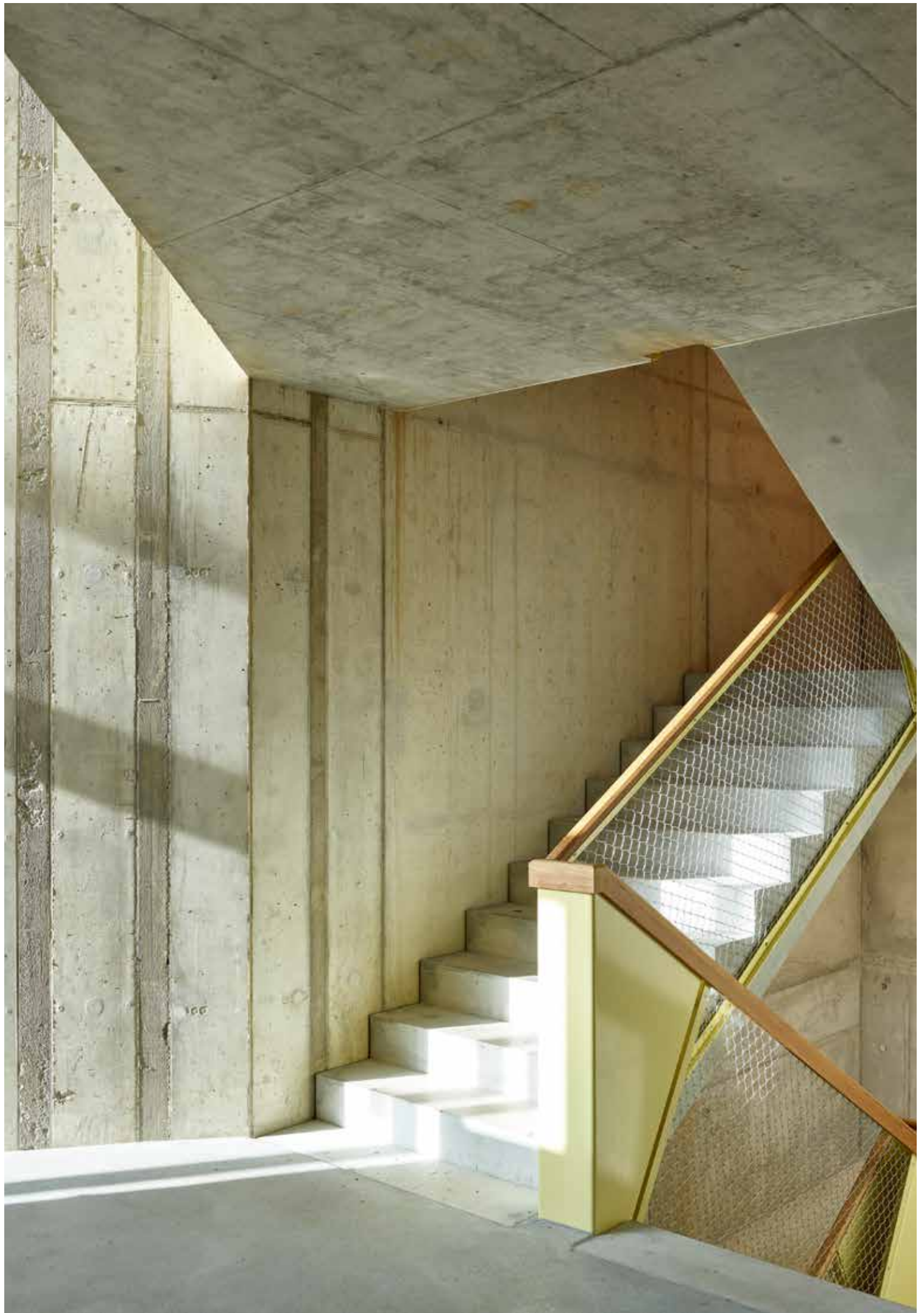
Gleich darauf erarbeitet das Planungsteam die Unterlagen für die **Baueingabe**, die noch im Dezember **2023 eingereicht** werden kann. Ein wichtiger Bestandteil des Gesuches ist das Mobilitätskonzept. Auch in Biel wird es keine Einstellhalle geben. Insgesamt werden 180 Veloparkplätze (inkl. 28 Lastenvelos) erstellt, mindesten 1.2 Plätze pro Zimmer, der grösste Teil davon ist gedeckt.

Das neue Jahr beginnt mit vielen Fragen zur **Detailgestaltung der Fassade** und **Treppentürme** im Zusammenhang mit den ersten **Re-Use-Bauteilen**. Gebrauchte Fassadenbleche können erworben werden und die erste Lieferung genutzter Eternitplatten stehen an. Nun wird es langsam konkret mit Re-Use.

Zwischen Januar und März 2024 werden weitere Verfeinerungen an den Konstruktionen, den Oberflächen und den technischen Infrastrukturen vorgenommen. Ergänzende Unterlagen werden für das Baugesuch eingereicht. Der **Terminplan** sieht nun vor, die Ausschreibungsarbeiten und Vergaben im Laufe des Jahres vorzunehmen und ab **Anfang 2025** mit dem **Bau zu starten**. Bezug der Wohnungen ist für Ende 2026 vorgesehen.

Jutta Strasser, Verwaltungsrätin, April 2024







## Aktienkapitalerhöhung

An der ordentlichen Generalversammlung der npg AG vom Dienstag, 13. Juni 2023 wurde auf Antrag des Verwaltungsrates eine Aktienkapitalerhöhung beschlossen. Eine solche war nötig, damit das Projekt „Tilleul à danser“ in Biel, ein langes viergeschossiges Gebäude mit 32 Wohnungen in Holzbauweise, realisiert werden kann. Wie in den vergangenen Jahren hatten wir wiederum den Wunsch, das Aktienkapital um den maximal möglichen Wert von 50% des bereits vorhandenen Kapitals zu erhöhen, also von CHF 5'538'000 auf CHF 8'307'000. Gemäss neuem Aktienrecht, welches am 1. Januar 2023 in Kraft trat, wird in einem solchen Fall von einem «Kapitalband» gesprochen. Das bedeutet, dass die Gesellschaft fünf Jahre Zeit hat, das gesteckte Ziel zu erreichen und dass Erhöhungen in Teilschritten möglich sind.

Der Verwaltungsrat hat die Aktienkapitalerhöhung gut vorbereitet, so dass sofort nach dem Beschluss der Generalversammlung die Sache an die Hand genommen werden konnte. Zuerst erhielten die bestehenden Aktionär:innen ein so genanntes «Bezugsrecht». Sie durften also als erstes Aktien im Umfang der Hälfte der Aktien, die sie bereits besaßen, zukaufen. Davon haben einige Aktionär:innen Gebrauch gemacht. Danach wurden die Aktien mittels einer Inserate-Kampagne in Magazinen von uns nahestehenden Organisationen (VCS, WWF, Casanostra, etc.) einem breiten Publikum angeboten. Auch neue Wege haben wir ausprobiert. So schalteten wir während sechs Wochen ein Standbild im Kino REX in Bern.

Leider lief die Kampagne nicht so erfolgreich, wie jene vor zwei Jahren. Wir können heute nicht vermelden, dass alle Aktien gezeichnet wurden. Per Ende 2023 konnten wir für knapp CHF 840'000 Aktien verkaufen. Im Januar 2024 hat der Verwaltungsrat dann eine erste Teilerhöhung beschlossen. Aktuell beträgt das Aktienkapital der npg AG somit CHF 6'377'400. Das reicht aus, um das Projekt „Tilleul à danser“ realisieren zu können.

Wir möchten unsere Eigenkapitalbasis aber robuster machen und fahren darum mit unserer Kampagne nach einer Pause bis Frühling 2024 fort. Warum waren wir nicht gleichermassen erfolgreich, wie vor zwei Jahren? Wir sehen dafür mehrere Gründe:

- Gleichzeitig waren mehrere Organisationen, mit ähnlicher ethischer Ausrichtung wie die npg AG, auf Geldsuche.
- Die Zinslandschaft hat sich verändert. Eine in Aussicht stehende Dividende von 2% ist nicht gleichermassen attraktiv, wie vor zwei Jahren.
- Der Kreis, in dem die npg AG eine gewisse Bekanntheit hat, ist gesättigt.

Wir sind aber fest entschlossen, unser Eigenkapital zu erhöhen. Insbesondere möchten wir die Photovoltaikanlage der Blumenstrasse Nord vollständig mit eigenen Mitteln finanzieren. Dafür benötigen wir mindestens CHF 500'000. Es wäre sehr schade, wenn wir diese an einen aussenstehenden Contractor vergeben müssten. Sämtliche bestehenden Aktionär:innen werden nochmals das Recht bekommen, den von ihnen gehaltenen Aktienbestand um 50% zu erhöhen.



## Der Verwaltungsrat 2023



**Mathias Bigler**, Verwaltungsratspräsident

Rechtsanwalt, Partner bei SOLVAS mit Schwerpunkt Vertrags- und Baurecht.



**Sanna Frischknecht**

Soziologin, Sozialplanerin und Projektleiterin BG Aare.



**Stefan Geissbühler**, Stv. Verwaltungsratspräsident

Sozialversicherungsfachmann. Führt seit 1990 die «Unabhängige Vorsorgeberatung», eine Beratungsstelle für Vorsorgefragen.



**Günther Ketterer**

Ehemaliger Geschäftsführer der Genossenschaften WOGENO Bern und BWG «visarte.ateliers.bern». Stiftungsrat, Stiftung PROGR, Zentrum für Kulturproduktion.



**Tanja Moser**

Bauzeichnerin EFZ, Immobilienvermarkterin FA und dipl. Immobilientreuhänderin.



**Rolf Steiner**

Verkehrsplaner SVI/VSS/FSU lic. Phil. Nat. Geograph. Mitinhaber und Senior Projektleiter der Verkehrsteiner AG.



**Jutta Strasser**

Dipl. Architektin FH SIA SWB. Mitinhaberin Strasserarchitekten AG, Mitglied der Geschäftsleitung. Ausgebildete Fachberaterin MINERGIE.



**Susanne Vögeli-Gygax**

Architektin FH. Ehemalige Vorstands-Präsidentin der Genossenschaft WOGENO Bern.

## Geschäftsführung 2023



**Ilja Fanghänel**

Sozial-Raum-Planer, Bern

## **NACHHALTIG**

### **Sozial**

- Wohlbefinden
- Ästhetik von Bauten und Umgebung

### **Ökologisch**

- Geringer Ressourcen- und Landverbrauch, optimale Flächenausnutzung
- Rezyklierbare Infrastruktur, umweltverträgliche Energie- und Baustoffe

### **Wirtschaftlich**

- Preiswerte Gestehungskosten, erschwingliche Betriebs- und Unterhaltskosten
- Solide Gebäudesubstanz, flexible Baustrukturen

## **PARTIZIPATIV**

- Mitwirkungs- und Gestaltungsmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld
- Eigenes Organisieren des Zusammenlebens
- Gemeinschaftlichkeit
- Partielle Selbstverwaltung durch Mieterinnen und Mieter

## **GEMEINNÜTZIG**

- Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen
- Begrenzte Ausschüttung von Dividenden
- Keine Ausrichtung von Tantiemen

npg AG für nachhaltiges Bauen  
Morgenstrasse 70  
3018 Bern

031 991 22 44

[info@npg-ag.ch](mailto:info@npg-ag.ch)  
[www.npg-ag.ch](http://www.npg-ag.ch)

 **npg**  
AG für nachhaltiges Bauen