

ImmobilienGenossenschaft Oberaargau (IGO)



Jahresbericht 2018

2018: Ein neues Zuhause für unsere Pächterfamilie!

Strategische Führung

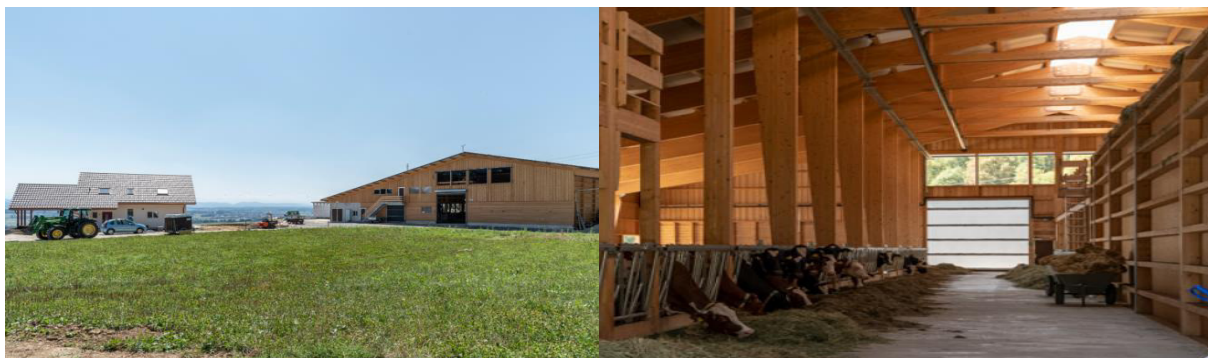
Der Verwaltungsrat hat die Aufgaben im Zusammenhang mit der strategischen Führung im Rahmen von 8 Sitzungen bearbeitet. Er hat dabei einerseits die gesetzlichen und statutarischen Aufgaben wahrgenommen und sich andererseits intensiv mit den strategischen Projekten und Initiativen auseinandergesetzt.

Im Zusammenhang mit dem Fortschritt der Arbeiten rund um die Arealentwicklung im Dettenbühl in Wiedlisbach, hat der Verwaltungsrat zur Kenntnis genommen, dass die Ansprüche und Anforderungen im Bereich der Information und Kommunikation gegen innen und aussen stetig zunehmen. Insbesondere mit der Aktualisierung der Webseite <https://igoberaargau.ch/demenzdorf> und der Schaffung eines Newsletters ab Sommer 2019 sollen die Informationen den vielschichtigen Bedürfnissen künftig besser gerecht werden.

Projekte mit strategischer Bedeutung

Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb

Im August 2018 konnte die Pächterfamilie Allenbach nach langjährigen Vorarbeiten das neue Zuhause an schönster Lage im Bodenacher rund 300 m nördlich von ihrem alten Standort beziehen. Basierend auf den neuen Pacht und Baurechtsverträgen mit 60 Jahren Laufzeit mit IGO sowie gestützt auf die Baubewilligung des Regierungstatthalteramtes konnten die Bauarbeiten Mitte 2017 starten. Nach rund einem Jahr Bauzeit wurden die beiden Gebäude fertiggestellt. Das Wohnhaus konnte bereits im Mai 2018 bezogen werden. Der Landwirtschaftsbetrieb konnte die neuen Räumlichkeiten im August beziehen. Der Pachtantritt konnte demzufolge vertragsgemäss und zeitgerecht umgesetzt werden.



Fotos: IGO/Wohnhaus und Stall der Familie Allenbach im Bodenacher

Seitens der Verantwortlichen der Genossenschaft IGO wünschen wir der Familie Allenbach einen guten Start und alles Gute und viel Erfolg in Ihrem neuen Umfeld. Wir freuen uns weiterhin auf eine gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Rückbau der alten landwirtschaftlichen Gebäude

Gemäss Terminplan stand 2018 auch der Start der Rückbauarbeiten betreffend den nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden und Ställen an. Im Zusammenhang mit dem eingereichten Baugesuch für die Rückbauarbeiten wurde von interessierten Kreisen eine Einsprache eingereicht. Gemäss Angaben der Einsprecher tangiere der Rückbau der alten Bauten den Lebensraum der dort ansässigen Mehlschwalben und Fledermäuse. Die strittigen Punkte konnten in der Folge in einem konstruktiven Prozess in einer Vereinbarung geregelt werden. Für beide Seiten konnte eine gute Lösung gefunden werden. Aufgrund der Vereinbarung konnte das Regierungstatthalteramt im September 2018 die Baubewilligung für den Rückbau der 7 Gebäude zeitgerecht erteilen.



Foto: IGO/11. Oktober 2018: Sprengung alte Mühle

Erfreulicherweise konnte dank der tatkräftigen Unterstützung des Pächters das Militär für die Unterstützung bei den Rückbau- und Entsorgungsarbeiten gewonnen werden. Die Truppe machte im Rahmen eines Sprengkurses den Auftakt in den Reigen der Rückbauarbeiten. So wurde am 11. Oktober 2018 die alte Mühle im Rahmen eines viel beachteten Aktes durch das Militär gesprengt. Einen weiteren Beitrag leistet die Armee beim Rückbau des alten Schweinestalles. Insgesamt sollen die alten Gebäude bis im Sommer 2019 zurückgebaut sein.

Jura-Dorf Wiedlisbach



Foto: Modell „Jura-Dorf“ Wiedlisbach (GWJ)

Basierend auf der Vorstudie von GWJ konnte im Berichtsjahr das Projekt Jura-Dorf vom Grundsatz her definiert werden und die Planungsarbeiten in die Phase der Projektierung überführt werden. Hier konnte gemeinsam mit dem Partner dahlia oberoargau ag das Konzept und die Wirtschaftlichkeit des Projektes geprüft und das Vorprojekt abgeschlossen werden. Diese Arbeiten bilden die Grundlage, dass im ersten Quartal 2019 das Bauprojekt vorliegt und das entsprechende Baugesuch bei der zuständigen Bewilligungsbehörde eingereicht werden kann.

Weitere relevante Projekte

Im Jahr 2018 wurden wiederum zahlreiche Aufgaben und Projekte mit wichtigen Partnerinnen und Partnern der IGO bearbeitet und umgesetzt:

- Umzug von rund 40 Bewohnerinnen/Bewohner nach Herzogenbuchsee
- Überprüfung und Weiterentwicklung der Wasserversorgung IGO
- Initialisierung Wärmeverbund mit der Burgergemeinde Wiedlisbach

Finanzen

IGO erzielt seit Jahren stabile operative Ergebnisse, die einerseits die Investitionsfähigkeit stark unterstützen und andererseits genügend Spielraum schaffen, um eine innovative und nachhaltige Unternehmensentwicklung zu ermöglichen. Wie vorstehend bereits dargelegt, werden die Infrastrukturbeiträge des Mieters dahlia zweckgebunden verwendet.

Verwaltung

Im Bereich der Personalwohnungen sind die Mieterträge um rund CHF 16'000.-- tiefer ausgefallen als im Vorjahr. Dies ist auf einen höheren Leerstand zurückzuführen. Die effektiv vereinnahmten Mieterträge belaufen sich auf CHF 388'102.--. Im Bereich der Liegenschaften der dahlia muss eine erneute Einbusse von rund CHF 7'100.-- in Kauf genommen werden. Die Einbusse hat sich zum Vorjahr verdoppelt. Die Auslastung der Heimliegenschaften ist jedoch nach wie vor gut. Die Einnahmen im Bereich der Landwirtschaft sind zurückgegangen, dies ist darauf zurückzuführen, dass die Pächterfamilie per 01.08.2018 die neuen Gebäude in Rumisberg bezogen hat. Des Weiteren wurde ein neuer Baurechtsvertrag sowie Pachtvertrag abgeschlossen. Grundsätzlich sind wir mit dem Jahresumsatz von CHF 1'969'925 zufrieden.

Unterhalt

Der Unterhalt Heimliegenschaften ist mit rund CHF 181'606.-- deutlich höher ausgefallen als im letzten Jahr. Dieser fällt somit höher aus als budgetiert. Der Unterhalt der Personalliegenschaften ist mit CHF 125'764.-- deutlich tiefer ausgefallen als im Vorjahr.

Meilensteine Unternehmensentwicklung IGO

- Einführung Managementsystem 2014/2015
- Bezug Aussenwohngruppe Wiesenweg Attiswil/2015
- Studie Arealentwicklung/Namensänderung IGO/2017
- Aussiedlung Landwirtschaftsbetrieb sowie Neuerrichtung Baurecht und Pacht/2018
- Start Projekt „Jura-Dorf“ und „Sanierung Hochhaus“
- Rückbau landwirtschaftlicher Bauten 2018/2019
- Umzug 48 Bewohner nach Herzogenbuchsee/KW 33/2019

Genossenschaftsgemeinden

Im Berichtsjahr ist keine Veränderung bei den 42 Genossenschaftsgemeinden zu verzeichnen.

Für die gute Zusammenarbeit mit unseren wichtigen und geschätzten Partnerinnen und Partnern danken wir bestens. Ebenfalls geht unser herzlicher Dank für die engagierte und kompetente Zusammenarbeit an alle Beteiligten und Mitverantwortlichen, die uns im Erreichen unserer Ziele unterstützen und begleiten.

ImmobilienGenossenschaft Oberaargau



Beat Müller
Präsident



Martin Sommer
Geschäftsführer

An die Delegiertenversammlung der

**ImmobilienGenossenschaft
Oberaargau**

Bergstrasse 1
4537 Wiedlisbach

**Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
der Jahresrechnung 2018**

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. - 31.12.2018)

18. April 2019
17058152/acf/gfl

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an die Delegiertenversammlung der**ImmobilienGenossenschaft Oberaargau, Wiedlisbach**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Betriebsrechnungen und Anhang) der ImmobilienGenossenschaft Oberaargau für das am 31. Dezember 2018 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 sowie der Antrag über die Verteilung des Reinertrags nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Langenthal, 18. April 2019

BDO AG

Florian Ackermann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Florian Geiser

Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen
Jahresrechnung
Antrag über die Verteilung des Reinertrags

Bilanz

	31.12.2018 CHF	Vorjahr CHF
Aktiven		
Bankguthaben	11'105'446.38	10'962'651.40
Flüssige Mittel	11'105'446.38	10'962'651.40
Forderungen gegenüber Dritten	462'842.65	521'479.80
Forderungen aus Lieferungen/Leistungen	462'842.65	521'479.80
Kontokorrent NK STWEG	31'344.70	29'202.00
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	39'619.09	35'151.79
Verrechnungssteuer	350.01	294.30
Übrige kurzfristige Forderungen	71'313.80	64'648.09
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0.00	18'930.00
Total Umlaufvermögen	11'639'602.83	11'567'709.29
Aktien dahlia oberaargau ag	100'000.00	100'000.00
Anteilsscheine Genossenschaft Wiesenweg	10'000.00	10'000.00
Darlehen Allenbach	300'000.00	0.00
Finanzanlagen	410'000.00	110'000.00
Immobilien Wiedlisbach	833'193.05	860'307.20
Immobilie Pflegeheim Wiesenweg Attiswil	3'521'620.92	3'496'372.22
Demenzdorf Wiedlisbach	789'334.70	0.00
Immobilie Sachanlagen	5'144'148.67	4'356'679.42
Total Anlagevermögen	5'554'148.67	4'466'679.42
Total Aktiven	17'193'751.50	16'034'388.71

Bilanz

	31.12.2018 CHF	Vorjahr CHF
Passiven		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	235'907.80	117'034.25
Vorausbezahlte Mieten	21'623.00	30'991.00
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (akonto)	36'890.00	42'040.00
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	58'513.00	73'031.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	49'771.15	64'697.10
Total kurzfristiges Fremdkapital	344'191.95	254'762.35
Rückstellungen für Bauprojekte (zweckgebunden)	10'270'506.77	9'257'415.00
Rückstellungen Fonds für kulturelle Anlässe	32'280.25	32'280.25
Rückstellungen Tankrevision	4'359.70	3'760.00
Rückstellungen	10'307'146.72	9'293'455.25
Total langfristiges Fremdkapital	10'307'146.72	9'293'455.25
Total Fremdkapital	10'651'338.67	9'548'217.60
Genossenschaftskapital	266'000.00	266'000.00
Reserven Heim	2'363'682.10	2'363'682.10
Reserven Personal	2'196'077.63	2'111'036.73
Reserven Landwirtschaft	716'149.36	727'006.11
Reserven Heim Attiswil	-68'829.75	-81'382.50
Freiwillige Gewinnreserven	5'207'079.34	5'120'342.44
Jahresgewinn	1'069'333.49	1'099'828.67
Total Eigenkapital	6'542'412.83	6'486'171.11
Total Passiven	17'193'751.50	16'034'388.71

Erfolgsrechnung

	2018 CHF	Vorjahr CHF
Infrastrukturbeiträge	1'417'573.25	1'489'126.40
Mietzinsen und Nebenkostenpauschalen	387'816.80	403'687.00
Pachtzinsen	33'693.35	59'190.00
Ertrag Wasserversorgung	110'589.25	107'823.60
Übrige Erträge	74'039.75	48'280.55
Bruttoertrag	2'023'712.40	2'108'107.55
Leerstände	-55'255.00	-33'890.00
Erlösminderungen	-55'255.00	-33'890.00
Betrieblicher Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	1'968'457.40	2'074'217.55
Liegenschaftssteuern	-54'465.60	-55'626.40
Liegenschaftsunterhalt	-324'621.05	-331'095.75
Total direkter Aufwand	-379'086.65	-386'722.15
Bruttoergebnis nach direktem Aufwand	1'589'370.75	1'687'495.40
Sachversicherungen, Abgaben, Gebühren, Bewilligungen	-59'656.05	-64'568.20
Energie- und Entsorgungsaufwand	-45'482.40	-58'253.55
Aufwand Wasserversorgung	-107'597.20	-114'846.15
Verwaltungsaufwand	-151'480.65	-193'321.75
Werbeaufwand	-3'610.05	-2'963.60
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-11'037.35	-14'378.05
Total übriger betrieblicher Aufwand	-378'863.70	-448'331.30
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Wertberichtigungen und Finanzerfolg	1'210'507.05	1'239'164.10
Abschreibungen Heimliegenschaften Wiedlisbach	-13'941.10	-13'928.25
Abschreibungen Personalliegenschaften	-13'173.05	-13'173.05
Abschreibungen Heimliegenschaften Attiswil	-114'751.30	-110'636.65
Abschreibungen und Wertberichtigungen immobile Sachanlagen	-141'865.45	-137'737.95
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg	1'068'641.60	1'101'426.15
Finanzaufwand	-308.13	-2'576.08
Finanzertrag	1'000.02	978.60
Total Finanzerfolg	691.89	-1'597.48
Jahresgewinn	1'069'333.49	1'099'828.67

Betriebsrechnung Heimliegenschaften Wiedlisbach

	2018 CHF	Vorjahr CHF
Ertrag		
Miete dahlia oberaargau ag	1'283'833.35	1'351'219.20
Ertrag aus Wasserversorgung	110'589.25	107'823.60
Ertrag aus Baurecht	15'030.00	8'767.50
Übrige Nebenerlöse	2'358.70	5'623.05
Kapitalzinsen	1'000.02	978.60
Ausserordentlicher Ertrag	-468.55	0.00
Total Ertrag	1'412'342.77	1'474'411.95
Aufwand		
Unterhalt Immobilien und Mobilien	181'605.95	53'102.70
Aufwand für Wasserversorgung	107'597.20	114'846.15
Honorare an Dritte	74'435.55	121'105.20
Büro und Verwaltung, Honorare VR	45'589.25	38'669.60
Sachversicherungsprämien	38'886.15	41'394.85
Gebühren und Abgaben	46'764.15	46'764.25
Übriger Sachaufwand	11'037.35	14'378.05
Betriebskosten	-169.85	14'555.05
Kapitalzinsen	308.13	2'576.08
Abschreibungen Immobilien	13'941.10	13'928.25
Total Aufwand	519'994.98	461'320.18
Ertragsüberschuss	892'347.79	1'013'091.77

Betriebsrechnung Personalliegenschaften

	2018 CHF	Vorjahr CHF
Ertrag		
Wohnungsmieten	315'518.00	332'952.00
Garagenmieten	34'604.80	30'500.00
Nebenkostenpauschalen	37'694.00	40'235.00
Pachtzinsen	285.20	770.00
Total Ertrag	388'102.00	404'457.00
Aufwand		
Unterhalt und Reparaturen Immobilien	34'107.95	215'460.80
Betriebskosten	45'229.75	44'430.95
Verwaltungskosten	28'250.60	27'949.20
Liegenschaftssteuern/Mehrwertsteuern	5'069.95	5'069.95
Prämien für Sachversicherungen	9'196.15	9'768.55
Insertion	3'610.05	2'963.60
Kapitalzinsen	300.00	600.00
Abschreibungen Immobilien	13'173.05	13'173.05
Total Aufwand	138'937.50	319'416.10
Ertragsüberschuss	249'164.50	85'040.90

Betriebsrechnung Heimliegenschaften Attiswil

	2018 CHF	Vorjahr CHF
Ertrag		
Miete dahlia oberaargau ag	133'739.90	137'907.20
Total Ertrag	133'739.90	137'907.20
Aufwand		
Unterhalt Immobilien und Mobilien	20'610.30	7'096.50
Büro und Verwaltung, Honorare VR	1'161.25	1'803.60
Sachversicherungsprämien	2'309.95	3'469.25
Gebühren und Abgaben	1'187.75	2'348.45
Abschreibungen Immobilien	114'751.30	110'636.65
Total Aufwand	140'020.55	125'354.45
Aufwands-/Ertragsüberschuss	-6'280.65	12'552.75

Betriebsrechnung Landwirtschaft

	2018 CHF	Vorjahr CHF
Ertrag		
Pacht- und Mietzinsen	33'408.15	58'420.00
Übrige Nebenerlöse	1'864.60	0.00
Total Ertrag	35'272.75	58'420.00
Aufwand		
Unterhalt und Reparaturen Immobilien	29'782.85	3'519.55
Ausgliederung Landwirtschaft	57'327.90	50'478.65
Sachversicherungsprämien	9'263.80	9'935.55
Verwaltungskosten	2'044.00	3'794.15
Gebühren und Abgaben	1'443.75	1'443.75
Betriebskosten	1'308.60	105.10
Total Aufwand	101'170.90	69'276.75
Aufwandsüberschuss	-65'898.15	-10'856.75

Anhang

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Allgemeine Angaben

Die IGO ist gemäss Entscheid der Steuerverwaltung vom 22. Mai 2015 steuerbefreit. Entsprechend wird sie aufgeführt im Verzeichnis der steuerbefreiten Institutionen des Kantons Bern (Aufführung noch unter dem alten Namen "Genossenschaft Oberaargauisches Pflegeheim Wiedlisbach").

Detailangaben zu den immobilien Sachanlagen

	Buchwert	Brandver- sicherungswert	Amtlicher Wert
Wiedlisbach	833'191	78'033'000	42'578'150
Attiswil	3'521'621	2'755'600	1'187'790
Rumisberg	1	2'265'800	1'456'100
Glutzenberg	1	190'120	86'950
Demenzdorf Wiedlisbach*	789'335	-	-
Total	5'144'149	83'244'520	45'308'990

*Der Buchwert für das Demenzdorf Wiedlisbach beinhaltet die fortlaufenden Planungs- und Entwicklungskosten.

Detailangaben zu den Rückstellungen für Bauprojekte (zweckgebunden)

Die IGO hat die gesamten vereinnahmten Mietzinsen der Heimliegenschaften Wiedlisbach der dahlia oberaargau ag für die Entwicklung, die Sanierung und den Unterhalt des Mietgegenstandes sowie für die Deckung von Verwaltungskosten einzusetzen. Eine Zweckentfremdung ist ausgeschlossen.

	31.12.2018	Vorjahr
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	CHF	CHF
Bis 10 Vollzeitstellen	zutreffend	zutreffend

Antrag über die Verteilung des Reinertrags

Der Verwaltungsrat schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	2018 CHF	Vorjahr CHF
Vortrag	0.00	0.00
Jahresgewinn	1'069'333.49	1'099'828.67
Bilanzgewinn	1'069'333.49	1'099'828.67
Zuweisung in die Rückstellungen für Bauprojekte (zweckgebunden)	-892'347.79	-1'013'091.77
Zuweisung in die Reserven Personal	-249'164.50	-85'040.90
Zuweisung in die Reserven Landwirtschaft	65'898.15	10'856.75
Zuweisung in die Reserven Heim Attiswil	6'280.65	-12'552.75
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00

Genossenschaftsgemeinden (Stand 31.12.2018)

Genossenschaftsgemeinde	Stammanteile
Aarwangen	10
Attiswil	5
Auswil	4
Bannwil	4
Berken	1
Bettenhausen	5
Bleienbach	7
Busswil bei Melchnau	1
Farnern	2
Gondiswil	6
Graben	2
Heimenhausen	6
Herzogenbuchsee	14
Inkwil	3
Langenthal	29
Lotzwil	7
Madiswil	19
Melchnau	5
Niederbipp	11
Niederönz	3
Oberbipp	6
Obersteckholz	3
Ochlenberg	6
Oeschenbach	3
Reisiswil	2
Roggwil	15
Rohrbach	9
Rohrbachgraben	4
Rumisberg	3
Rütschelen	2
Schwarzhäusern	4
Seeberg	11
Thörigen	4
Thunstetten	9
Ursenbach	8
Walliswil bei Niederbipp	1
Walliswil bei Wangen	3
Wangen an der Aare	11
Wangenried	3
Wiedlisbach	7
Wolfisberg	2
Wynau	6
Total 42 Gemeinden / Stammanteile:	266

Verwaltungsrat und Geschäftsführung

Verwaltungsrat

Müller Beat, Architekt, Melchnau

Cattaneo Kathrin, Pflegefachfrau, Herzogenbuchsee

Grunder-Schärer Renate, Präsidentin Kirchgemeinde Aarwangen,
Schwarzhäusern

Felder Peter, Arzt, Oberbipp

Hofer Thomas, Dipl. Wirtschaftsingenieur FH, Wiedlisbach

Lüthi Urs, Direktor, Langnau i.E.

Funktion (Eintritt)

Präsident (2012)

Mitglied (2010)

Vizepräsidentin (2012)

Mitglied (2010)

Mitglied (2017)

Mitglied (2006)

Mitglied (2010)

Mitglied (2012)

Geschäftsführung

Sommer Martin, Geschäftsführer, Herzogenbuchsee

Gerber Treuhand + Co AG, Herzogenbuchsee, Immobilienverwaltung und Buchhaltung

Revisionsstelle

BDO AG, Langenthal

ImmobilienGenossenschaft Oberaargau
c/o dahlia oberaargau ag
Bergstrasse 1
4537 Wiedlisbach
032 636 56 56
info@igoberaargau.ch