

biwog



BIELER WOHNBAU-  
GENOSSENSCHAFT  
COOPÉRATIVE BIENNOISE  
DE CONSTRUCTION

**JAHRES-  
BERICHT/  
*RAPPORT*  
*ANNUEL*  
2013**



# UNSER ZWECK - UNSERE MITTEL / NOS STATUTS - NOTRE RÔLE

Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie ist bestrebt, Wohnraum für alle Bevölkerungskreise anzubieten, insbesondere für Familien. Sie fördert das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität.

Sie sucht diesen Zweck zu erreichen durch:

- Erwerb von Bauland und Baurechten.
- Bau und Erwerb von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die den zeitgemässen genossenschaftlichen Wohnbedürfnissen entsprechen.
- Sorgfältigen und laufenden Unterhalt und periodische Erneuerung der bestehenden Bauten.
- Errichtung von Ersatzneubauten, wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden können.
- Beanspruchung von Förderungsinstrumenten nach dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz bzw. entsprechen den kantonalen und kommunalen Gesetzen.
- Verwaltung und Vermietung der Wohnungen auf der Basis der Kostenmiete.
- Fördern von genossenschaftlichen Aktivitäten in den Siedlungen.
- Ideelle und materielle Unterstützung von Bestrebungen, die preiswertes, gesundes und gutes Wohnen zum Ziel haben.

Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebend.

*La coopérative poursuit le but de procurer et de conserver des locaux d'habitation bon marchés et sains pour ses membres par une action et une responsabilité communes. Elle s'efforce d'offrir des locaux d'habitation à tous les milieux de la population, en particulier aux familles. Elle encourage la vie commune dans le sens d'une responsabilité envers toute la société et d'une solidarité mutuelle.*

*Elle essaie d'atteindre ce but par:*

- L'acquisition de terrains à construire et de droits de superficie.*
- La construction et l'achat de maisons mono-et plurifamiliales, qui répondent aux besoins actuels d'habitations coopératives.*
- L'entretien judicieux et régulier, ainsi que le renouvellement des bâtiments existants*
- La construction de nouveaux bâtiments de remplacement, lorsque les constructions existantes ne peuvent plus être renouvelées de manière économiquement raisonnable.*
- Le recours aux instruments de promotion de la Loi fédérale sur le logement, respectivement des lois cantonales et communales correspondantes.*
- La gestion et la location des appartements selon le principe de loyers fixés sur la base des coûts.*
- L'encouragement des activités coopératives dans les agglomérations.*
- Le soutien idéal et matériel d'actions qui ont pour objectif un habitat bon marché, sain et de bonne qualité.*

*L'action de la coopérative est d'utilité publique et ne vise pas de bénéfice.*

## BIWOG IN ZAHLEN / EN QUELQUES CHIFFRES:

	2013	2012
Anzahl Siedlungen / <i>Nombre lotissements</i>	7	5
Neue in Planung / <i>Nouveau en planification</i>	1	
Anzahl bestehende Wohnungen / <i>Nombre appartements existants</i>	177	141
Neue in Planung / <i>Nouveau en planification</i>	27	
Anzahl bestehende Garagen / <i>Nombre garages existants</i>	11	11
Anzahl Parkplätze / <i>Nombre places de parc</i>	11	0
Neue in Planung / <i>Nouveau en planification</i>	23	
Liegenschaftserstellungswert in CHF / <i>Valeur d'achat des immeubles en CHF</i>	23'762'073	22'530'328
Gebäudeversicherungssumme in CHF / <i>Somme d'assurance bâtiment en CHF</i>	56'959'600	49'890'100
Grundstück im Baurecht in m <sup>2</sup> / <i>Terrain total en m<sup>2</sup></i>	37'900	31'970
Grundstücksfläche eigen in m <sup>2</sup> / <i>Terrain chez-soi en m<sup>2</sup></i>	8'100	5'580
davon Baulandreserve in m <sup>2</sup> / <i>dont réserve de terrain à bâtir en m<sup>2</sup></i>	5'000	5'000
Anteilscheinkapital in CHF / <i>Capital action in CHF</i>	60'900	55'500
Anzahl Genossenschafter / <i>Nombre coopérateurs</i>	203	185
Vorstandsmitglieder / <i>Nombre membres de comité</i>	5	5
Mitarbeiter / <i>Employé</i>	0.8	0.8
Gründungsjahr / <i>Année de fondation</i>	1925	

# BERICHT DES PRÄSIDENTEN / RAPPORT DU PRÉSIDENT

## ZWEI WEISSE STEINE FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT: DAS BAUPROJEKT VON BRÜGG UND DER IMMOBILIENERWERB AN DER WASENSTRASSE

2013 war von den konkreten Abschlüssen zweier bedeutender Dossiers geprägt:

- Die Unterzeichnung der Baurechte mit der Gemeinde Brügg und die Hinterlegung der Baupläne bei dem Regierungsstatthalteramt, die den Bau von 27 Wohnungen und Räumlichkeiten für die Sozialen Dienste Brügg bewilligen werden.
- Dank des gemeinsamen Kaufangebots mit dem Verein Casanostra, erfolgt am Ende des Jahres der Erwerb der Immobilie an der Wasenstrasse.

Zuletzt wurden 1963 von der biwog Gebäude errichtet. Die Genossenschaft entwickelte also bereits seit 50 Jahren keine Bauprojekte mehr.

Der Abschluss dieser beiden bedeutenden Dossiers ist nicht dem Zufall zu verdanken. Es stellt die jahrelange Arbeit des Vorstandes dar. Eine intensive Arbeit, eine ernsthafte Verwaltungs- und eine genaue und umsichtige Finanzierungstätigkeit. Partner, die uns ihr Vertrauen schenken und die das Potenzial von biwog sehen.

## *DEUX PIERRES BLANCHES POUR NOTRE COOPÉRATIVE: LE PROJET DE CONSTRUCTION DE BRÜGG ET L'ACHAT DE L'IMMEUBLE DE LA RUE WASEN*

*2013 a été marquée par l'aboutissement concret de deux grands dossiers:*

- *La signature du contrat de droit de superficie avec la commune de Brügg et le dépôt des plans de construction à la préfecture, qui permettront de construire 27 appartements ainsi que des locaux pour l'Action sociale de la commune.*
- *L'achat à la fin de l'année des immeubles de la rue Wasen, grâce à une offre d'achat commune avec l'association Casanostra.*

*Les derniers immeubles construits par biwog l'ont été en 1963. Cela fait donc 50 ans que la coopérative n'avait plus développé de projets de construction.*

*L'aboutissement de ces deux grands dossiers n'est pas dû au hasard. Il représente le travail du comité depuis plusieurs années. Un travail de fonds, un travail de gestion sérieux, un travail de financement précis et prudent. Des partenaires qui nous accordent leur confiance et qui connaissent le potentiel de notre biwog.*



Wasenstrasse /  
Rue Wasen

Muttimatte Brügg / *Mutti-  
matte Brügg*

## MARATHONLAUF FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT

Eine ständige Hinterfragung, eine Anpassung an den aktuellen Trend, den Mut zu haben die Probleme die sich stellen anzugehen und sie mit den öffentlichen Instanzen und den politischen Stellen zu besprechen.

### DIE BAURECHTE

Das Baurechtdossier ist ein langwieriges Dossier. Es betrifft uns insbesondere im Bereich der Bankfinanzierungen. Die Banken finanzieren im Allgemeinen sehr ungern Projekte, die kurzfristig amortisiert werden müssen. Wir haben Verständnis für diese Ausgangslage: Je kürzer der Zeitraum ist, desto stärker ist der Einfluss auf die Miete. Der Vorstand bewegt sich daher in diesem Bereich sehr vorsichtig.

### DIE SIEDLUNG CHAMPAGNE

Eine Siedlung ist ganz besonders betroffen: die Champagne. Sie befindet sich in einer „2-Stockwerk-Zone“, während es rund herum und sogar auf dem Wyss-Areal mindestens „3-Stockwerke“ gibt. Das naheliegende Areal Gurzelen wird Gebäude mit viel mehr Geschossen (zwischen 5 und 8) anbieten. Eine Ausschreibung wurde bereits eingeleitet, um zu erfahren, ob dort ein Bau möglich ist. Unsere Verdichtung, die genau 0,2 beträgt, entspricht nicht mehr der derzeit in der Stadt geltenden Verdichtung von 1 (ein Quadratmeter der Wohnung pro einem Quadratmeter Boden). Das Gebiet Champagne – um unsere Siedlung herum – wird im Verlauf der nächsten Jahre ein neues modernes Viertel der Stadt. Es versteht sich von selbst, dass der Vorstand von biwog diese Entwicklung ohne Tabus analysieren muss – und das am Besten schon heute. Wir besitzen Baurechte bis 2029. Wir warten bis spätestens 2019 um von den Gemeindebehörden klare Richtlinien über dieses Gebiet zu erhalten.

Die Lösung dieses Dossiers besteht im Grundsatzentscheid und/oder der Bereitschaft der Stadt, alle Häuser des Architekten Lanz oder nur die Repräsentativsten aufrecht zu erhalten und zu schützen. Wir haben unsere Forschungsarbeit getan und unsere Vorschläge dem Leiter des Hochbauamtes und der Finanzdirektion der Stadt Biel vorgelegt.

Wir schlagen drei Varianten vor:

#### **Vollständigen Schutz**

Man lässt die Häuser so wie sie sind. Dabei werden die Spuren der Zeit beseitigt und die Entstehungsfarben werden angebracht. Beim Kanton würde dann der Schutz dieser Gebäude beantragt. Der Grundstückspreis würde auf einem Minimalwert sein, ähnlich dem Aktuellen. Die Hausmiete müsste aber trotzdem nach oben angepasst werden.

#### **Rückbau und Wiederaufbau von Ersatzneubauten**

Diese Verdichtungsvariante ermöglicht das Baurecht zu einem Grundstückspreis abzuschliessen, das dem Aktuellen, von der Stadt verlangten Preis entspricht. Die gleiche Fläche würde erlauben, 80 Wohneinheiten und eine unterirdische Halle zu

## LA COURSE DU MARATHON POUR NOTRE COOPÉRATIVE

*Une remise en question récurrente, une adaptation à l'évolution actuelle, le courage de prendre en main les problèmes qui se posent et d'en discuter avec les instances officielles ou politiques.*

### LES DROITS DE SUPERFICIE

*Le dossier des droits de superficie est un dossier de longue haleine. Il nous touche particulièrement aux niveaux des financements bancaires. Les banques sont généralement réticentes de financer des travaux qu'il faut amortir sur une période courte. Nous les comprenons: plus la période est courte et plus l'influence sur le loyer est forte. Le comité est donc très prudent dans ce domaine.*

### LE LOTISSEMENT DE LA CHAMPAGNE

*Un lotissement est particulièrement concerné: celui de La Champagne.*

*Il se situe dans une „zone 2 étages“ alors que tout autour les zones sont de minimum „3 étages“ voire plus sur l'aire Wyss...*

*La Gurzelen, tout à côté va offrir des immeubles avec des hauteurs bien plus importantes entre 5 et 8 étages. Un concours est actuellement lancé pour voir ce qu'il sera possible d'y construire.*

*Notre densification de tout juste 0.2 ne correspond plus à ce qui se fait actuellement en ville soit au minimum 1 (un mètre carré d'appartement par mètre carré de sol).*

Siedlung Champagne /  
Le lotissement Champagne



*La Champagne – autour de notre lotissement – deviendra au cours des prochaines années un nouveau quartier moderne de la ville.*

*Il va de soi que le comité biwog doit analyser cette évolution sans tabou et ... aujourd'hui déjà.*

*Nos droits de superficie tombent en 2029. Nous nous donnons donc jusqu'en 2019 pour obtenir des décisions communales claires.*

errichten. Die Mieten wären für eine Genossenschaft vertretbar.

### **Eine Hälfte bleibt, die andere Hälfte wird demontiert und neu aufgebaut**

Diese Variante geht nicht gleichgültig an der Stadtverwaltung und am Amt für Denkmalpflege vorbei. Die Genossenschaft würde einen Preis zahlen, der sich an den aktuellen Preisen anpassen würde. Eine unterirdische Halle würde die Siedlung von den Autos der Bewohner befreien. Die Wohnungsmieten wären marktgerecht. Die Miete der verbleibenden sanierten und geschützten Häuser müssten nach oben angepasst werden.

Die Entscheidung zu Gunsten der einen oder der anderen Variante liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Diese wird am Ende des Baurechts 2029 gefällt.

Der Grundstückseigentümer ist die Stadt Biel. Allein sie kann die Entscheidung über die Verwendung des Grundstücks fällen.

Gemäss unserer Strategie möchte der Vorstand in diesem Viertel weiterhin Wohnräume anbieten.

### **DAS BAUGRUNDSTÜCK DER SONNHALDE**

Dieses Baugrundstück zwischen den Siedlungen Sonnhalde und Falbringen sollte 1935 bebaut werden, ansonsten die Stadt das Recht hätte, ohne Ausgleichszahlungen das Land zu übernehmen. Im 2012 haben wir auf diesem Grundstück eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Die Stadt Biel ist im Besitz dieser Studie.

Zurzeit bewegt sich nichts. Wir wollen für unsere Planung wissen, wie hoch der Preis pro m<sup>2</sup> sein wird, damit wir den zu zahlenden Mietpreis festlegen können. Denn dieser Preis hat einen direkten Einfluss auf den Mietpreis.

Wir verfolgen aufmerksam die weitere Entwicklung des Dossiers.

Wir haben unsere Strategie bereits festgelegt: An dem Tag, an dem von der Stadt oder einem Investor die Vorrechte veräussert werden, werden wir entsprechend der Machbarkeitsstudie oder einer qualifizierten Ausschreibung auf Abruf unsere Tätigkeiten fortsetzen.

Siedlung Sonnhalde /

### **Le lotissement Sonnhalde**



*res sur l'avenir de ce quartier.*

*La clé du dossier est la valeur du terrain et/ou la volonté de la ville de garder toutes les maisons de l'architecte Lanz sous protection ou seulement les plus représentatives.*

*Nous avons fait notre travail d'études et avons posé notre dossier sur la table du service de l'urbanisme et de celui des finances.*

*Nous proposons trois variantes:*

#### **Protection totale**

*On garde les maisons comme elles sont, remises dans les couleurs d'époque, en corrigeant les ajouts des années, en les protégeant au plus haut degré par le canton, mais avec une valeur du terrain minimale, proche de la valeur actuelle.*

*Le loyer des maisons serait revu à la hausse, malgré tout.*

#### **Déconstruction et reconstruction de bâtiments de remplacement.**

*Cette variante de densification permet de conclure un droit de superficie avec un prix du terrain proche du prix actuel demandé par la ville. La même surface permettrait de construire environ 80 unités d'habitations ainsi qu'une halle souterraine pour les voitures. Les loyers seraient corrects pour une coopérative.*

#### **La moitié reste, l'autre moitié est déconstruite et rebâtie**

*Cette variante ne laisse pas indifférent les services de la ville et du patrimoine. La coopérative paierait un terrain à un prix plus proche des prix actuels. Une halle souterraine permettrait de libérer le quartier des voitures des habitants.*

*Les appartements auraient un prix de location correct. Les maisons restantes, rénovées et protégées verraient leur loyer revu à la hausse.*

*La décision d'une variante ou d'une autre est du ressort du propriétaire du sol, puisqu'elle sera mise en place à la fin du droit de superficie...*

*Le propriétaire du sol est la ville de Bienne, cette décision d'utilisation de son sol lui appartient.*

*En accord avec nos statuts, le comité désire continuer d'offrir de l'habitat dans ce quartier.*

### **LE TERRAIN À BÂTIR DE LA SONNHALDE**

*Ce terrain à bâtir entre le lotissement de la Sonnhalde et celui de Falbringen aurait dû être construit jusqu'en 1935...sans quoi la ville se réserve le droit de le reprendre sans compensation.*

*En 2012, déjà, nous avons fait une étude de faisabilité sur ce terrain. Cette étude est en main de la ville de Bienne.*

*Rien ne bouge pour l'instant. De notre part, nous voulons savoir qu'elle en sera le prix du m<sup>2</sup>, afin de définir le prix de la rente à payer... qui a une influence directe sur le prix du loyer.*

*Nous restons attentifs à l'évolution du dossier...*

*Nous avons déjà défini notre stratégie: Le jour où des prérogatives seront émises par la ville ou un investisseur, nous démarrons la suite de la procédure soit, sur la base de l'étude de faisabilité, la mise sur pied „d'un concours qualifié sur appel“.*

Dählenweg 41-45 /  
**Chemin des Pins 41-45**



#### **DIE DREI GEBÄUDE DÄHLENWEG 41-45**

Diese Gebäude in der Linde werden ebenfalls ab 2039 ihr Aussehen verändern.

Die Familienreihenhäuser sind geschützt und werden dies auch in Zukunft bleiben. Die drei kleinen Mehrfamiliengebäude werden zu Gunsten einer unterirdischen Parkanlage für alle Anwohner verschwinden. Auf dieser Anlage wird der Bau von 24 anstatt der aktuellen 12 Wohnungen möglich sein.

Diese Variante wird von der Stadt – Grundstückseigentümerin – befürwortet, denn sie wünscht sich eine Verdichtung in diesem Bereich. Der Vorstand hat die Machbarkeit des Projekts untersucht. Er hat noch keine Entscheidung gefällt.

#### **DIE SIEDLUNG EMILE-GANGUILLET-WEG**

Die Fusion ist abgeschlossen, die Siedlung ist wie die anderen eine biwog-Siedlung und die Mieter sind auch Genossenschafter. Einige Punkte der Ablauforganisation sind noch zu regeln. Es gibt keine größeren Probleme.

#### **LES 3 IMMEUBLES DU CHEMIN DES PINS 41-45**

*Cette partie du quartier des Tilleuls verra aussi sa physionomie changer à partir des années 2039...*

*Les maisons familiales en rangée sont protégées et le resteront dans le futur.*

*Les trois petits immeubles seront appelés à disparaître au profit d'une halle souterraine pour tous les habitants. Sur cette halle, il sera possible de construire 24 appartements au lieu des 12 actuellement.*

*Cette variante est soutenue par la ville – propriétaire du sol – qui désire densifier ce quartier.*

*Le comité a examiné la faisabilité du projet. Il n'a encore arrêté aucune décision.*

#### **LE LOTISSEMENT DE LA RUE EMIL GANGUILLET**

*La fusion est terminée, le lotissement est à part entière un lotissement de biwog comme les autres. Quelques points de fonctionnement sont encore à régler. Il n'y a pas de gros soucis.*

Emile-Ganguillet-Weg /  
**Chemin Emile-Ganguillet**





Muttimatte Brügg / **Mutti-  
matte Brügg**

## WELCHE TÄTIGKEITEN MÜSSEN ZUKÜNFTIG NOCH DURCHGE- FÜHRT WERDEN?

### DER BAU DER SIEDLUNG VON BRÜGG

Die Planung ist erstellt.

Die Baupläne sind fertiggestellt, die Angebote liegen bereit. Das Unternehmen Stuber + Cie AG Holzbau und Zimmerei in Schüpfen wird als Generalunternehmung die Gebäude als Holzstruktur errichten. Sie wird sich auch um die Inneneinrichtung kümmern. Den Auftrag für die Erstellung des Untergeschosses aus Beton wurde konkret noch nicht vergeben. Die letzten Preisverhandlungen werden im April 2014 abgeschlossen sein.

Als voraussichtlicher Termin für den Baubeginn wurde Ende April festgelegt. Aber leider müssen wir noch drei Nachbareinwände ausräumen. Die entsprechenden Papiere liegen beim Regierungstatthalteramt zur Bearbeitung vor.

Die Stromerzeugung über die Dacheinrichtungen muss noch in einem Kaufvertrag mit einem Stromversorgungsunternehmen festgelegt werden.

Die Versorgung der Fernheizung mit Holzpellets war Gegenstand des Angebots und das Holz würde aus den Wäldern des Juras stammen. Der Vertrag würde eine langfristige Bereitstellung des Brennstoffs Holz gewährleisten.

Wir haben der Age-Stiftung, welche Zuschüsse ohne Rückzahlung für innovative Projekte gewährt, unser Konzept vorgelegt. Unser Projekt wurde angenommen und es wird jetzt Gegenstand einer detaillierten Analyse mit einer Besichtigung vor Ort sein, welche am 14. Mai 2014 stattfinden wird. Aktuell wird das Land für Schafe benutzt.

Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner stehen bei der biwog für dieses Wohnbauprojekt schon Schlange. Das Interesse an den Wohnungen und an dem Konzept ist gross. An einem Informationsabend werden wir die Interessenten mit weiteren Details aufklären.

## QUEL TRAVAIL RESTE-T-IL POUR DEMAIN?

### LA CONSTRUCTION DU LOTISSEMENT DE BRÜGG

*Les planifications sont faites.*

*Les plans de constructions, les offres, sont prêts.*

*L'entreprise Stuber Bois à Schüpfen construira, en entreprise générale, les immeubles à ossature bois. Elle s'activera aussi avec les aménagements intérieurs.*

*Le sous-sol en béton n'a pas encore été attribué aux entreprises, les dernières négociations de prix seront terminées en avril 2014...*

*Nous prévoyons de construire dès fin avril, début mai 2014... mais nous avons encore trois oppositions de voisins qu'il faudra encore lever.*

*La production électrique des toits doit encore faire l'objet d'un contrat de vente avec une entreprise de distribution de courant.*

*L'alimentation en pellets de bois du chauffage à distance a fait l'objet d'un appel d'offre et le bois proviendra des forêts du Jura-bernois et du Jura, le contrat garantit une alimentation en bois sur le long terme.*

*Nous avons déposé notre projet de concept auprès de la Fondation Age, qui octroie, à fonds perdus des montants de soutien pour les projets innovants... Notre projet est retenu, il fera l'objet d'une analyse détaillée et une visite des lieux - encore en préé - est déjà fixée au 14 mai 2014.*

*Les futurs habitants se pressent déjà au portillon. L'intérêt pour les logements et pour le concept est grand. Une première soirée d'information aura lieu début février 2014.*

**DIE ERNEUERUNG DER SIEDLUNG WASENSTRASSE**

Beim Erwerb dieses Grundstücks haben wir ein Übernahmeangebot für die bereits bestehenden Gebäude und ein Verdichtungsangebot der Liegenschaften gemacht.

Der Gemeinderat, der das Dossier vorbereitet hat und der Stadtrat, der es bestätigt hat, haben uns ermöglicht, diese Immobilien zu günstigen Bedingungen zu erwerben.

Wir müssen sie sanieren sowie erneuern und sind dazu verpflichtet, die Fläche zu verdichten.

Die Immobilien der Wasenstrasse benötigen die gleichen Renovierungen wie die Sanierung der Sonnhalde. Wir haben bereits mit der Planung begonnen. Die Planung (Pläne, Angebote und Vergabe der Arbeiten) erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Verein Casanostra. Wir profitieren auf diese Weise von den besten Marktbedingungen und können danach die Arbeiten aller Gebäude koordinieren.

Casanostra wird die Sanierungsarbeiten an seinen Gebäuden im Juni 2014 beginnen.

Wir werden dann im Sommer 2015 mit den Sanierungsarbeiten an unseren Gebäuden fortfahren.

**DAS ERWEITERUNGSPROJEKT WASENSTRASSE**

Die Wasenstrasse wird auf der Seite des Berufsbildungszentrum mit einer zusätzlichen Bauleistung von 2'000 m<sup>2</sup> erweitert. Der Gemeinderat gewährt uns für diese Zone eine einjährige Beitragsbefreiung vom Baurecht. Dieses Jahr wird für die Planung notwendig sein.

Wir haben bereits die ersten Gespräche mit der Abteilung Hochbau, dem Amt für Denkmalpflege und den anderen im Zusammenhang mit diesem Dossier aktiven Ämtern geführt.

Das grösstmögliche Bauvolumen ist bekannt. Jetzt ist es notwendig, die Details des Projekts zu erarbeiten.

Eine Fläche von 400m<sup>2</sup> ist bereits für den „Betagtenpflegeverein Biel“ reserviert. Eine Absichtserklärung wurde bereits von beiden Vorständen unterzeichnet.

Die restliche Fläche könnten für kommunale Wohnungen und Familienwohnungen verwendet werden.

Die Generalversammlung der Genossenschaft wird im Laufe des Herbstes oder Winter 2014 über dieses Projekt zu entscheiden können.

**LA RÉNOVATION DU LOTISSEMENT DE LA RUE WASEN**

*Lors de l'achat de ce terrain, nous avons fait une offre de reprise des appartements existants et une offre de densification du bien-fonds.*

*Le Conseil Municipal qui a préparé le dossier et le Conseil de Ville qui l'a avalisé, nous ont permis d'acquérir ces immeubles à des conditions favorables.*

*Nous avons le devoir de les rénover et avons aussi le devoir de densifier la zone.*

*Les immeubles de la rue Wasen nécessitent des rénovations dans le style de ce que nous avons fait lors des assainissements de la Sonnhalde. Nous avons déjà commencé à planifier les travaux.*

*La partie planification (plans, offres et attributions des travaux) se fait en collaboration avec l'association Casanostra. Nous profitons ainsi de conditions meilleures marchées et pouvons coordonner les travaux de tous les immeubles à la suite.*

*Casanostra commencera les travaux de rénovation en juin 2014 pour ses immeubles.*

*Nous continuerons en été 2015 avec les nôtres.*

**LE PROJET D'AGRANDISSEMENT DE LA RUE WASEN.**

*La rue Wasen pourra recevoir 2'000 m<sup>2</sup> supplémentaires de construction du côté du centre professionnel. Le Conseil Municipal nous accorde une année d'exemption du paiement du droit de superficie sur cette zone, le temps de planifier les travaux.*

*Nous avons commencé les premières discussions d'approche avec les services de l'urbanisme, les services du patrimoine et les autres services actifs sur ce dossier.*

*Les volumes à construire sont connus. Il faut maintenant entrer dans le détail du projet, qui commencera en mai 2014.*

*Une surface de 400m<sup>2</sup> est d'ores et déjà réservé par l'association „Betagtenpflegeverein Biel“. Une lettre intention est signée entre les deux comités.*

*Le reste des surfaces pourra être l'objet d'appartements communautaires et d'appartements familiaux.*

*L'assemblée générale de la coopérative sera appelée à se prononcer sur ce projet dans le courant de l'automne ou de l'hiver 2014.*



Errichtung Wasenstrasse 1918 / **Construction bâtiment rue de Wasen 1918**





## DIE ZUKUNFT HAT BEGONNEN

Mit diesen neuen Konstruktionen und Beschaffungen hat sich biwog erneut für die Entwicklung der Genossenschaft engagiert.

Wir sind von der Rolle der Genossenschaften im Wohnungsmarkt von Biel überzeugt, die darin besteht, Grundstücke und Gebäude zu erhalten und dabei Spekulationen auszuschliessen.

Wir sind von der Organisationsform einer Genossenschaft überzeugt, um die Lebenskosten auf einem vernünftigen Niveau zu halten. Wir sind davon überzeugt, dass man mehr Menschen die Möglichkeit bieten muss, in einer Genossenschaftswohnung leben zu können. Wir setzen uns persönlich dafür ein.

Ziel des Vorstandes ist es, in den nächsten 10 Jahren seinen Bestand auf 250 Wohnungen zu erweitern, um zukünftig über eine gute Auswahl zu verfügen.

Wir werden unseren Mitgliedern weiterhin Wohnungen, mehr Wohnungen, andere Wohnungen anbieten, die den gesuchten Bedürfnissen entsprechen.

Diese Arbeit können wir nur durchführen, wenn gegenseitiges Vertrauen besteht. Der Vorstand dankt allen Personen, die uns bei unserer Arbeit ermutigen, die unsere Entscheidungen unterstützen und die sich an den Aktivitäten beteiligen.

Vielen Dank! Es tut sehr gut, ermutigende Zeichen zu erhalten.

Wir sind aktiv in der Interessengemeinschaft der Genossenschaften von Biel (IG Biel) tätig, ob es sich um das Projekt „Gurzelen“, die Baurechtsprojekte oder allgemein um Aktionen und Tätigkeiten dieser Organisation handelt.

## VIVE L'AVENIR

*Avec ces nouvelles constructions et nouvelles acquisitions biwog s'est à nouveau engagé sur le chemin du développement de la coopérative.*

*Nous sommes convaincus du rôle des coopératives sur le marché des appartements biennois en gardant hors de la spéculation des terrains et des immeubles.*

*Nous sommes convaincus du travail des coopératives pour contenir le coût de la vie à un niveau raisonnable.*

*Nous sommes convaincus qu'il faut offrir à plus de personnes la possibilité de vivre dans un appartement de coopérative.*

*Nous nous y engageons.*

*Le comité s'est fixé l'objectif de grandir jusqu'à 250 appartements, dans les 10 prochaines années afin d'avoir une bonne grandeur pour affronter l'avenir.*

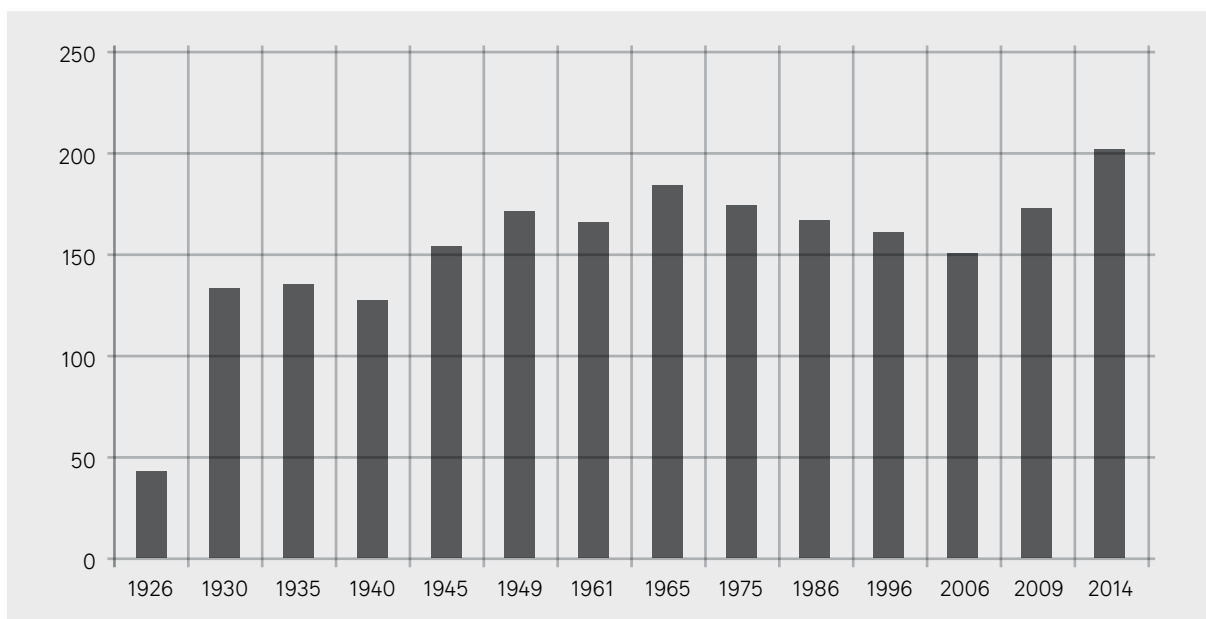
*Nous continuons d'offrir des appartements à nos membres, d'en offrir plus, d'en offrir d'autres qui répondent à d'autres besoins, tout aussi importants.*

*Ce travail nous ne pouvons le faire que dans un esprit de confiance réciproque. Le comité remercie toutes les personnes qui nous encouragent dans notre travail, qui soutiennent nos décisions et participent aux activités.*

*Merci cela fait beaucoup de bien de recevoir ces signes d'encouragement.*

*Nous travaillons activement dans la communauté d'intérêts (CI) Bienne des coopératives, que ce soit dans le projet „Gurzelen“, le projet droits de superficie ou en général dans les actions et activités de cette organisation.*

Mitglieder der Genossenschaft / **Membres de la coopérative**



# SIEDLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DES LOTISSEMENTS

In den einzelnen Siedlungen wurden im letzten Jahr mit der Nachbarschaft wieder eine gemeinsame Zeit verbracht. Sei es beim Adventskalender oder beim Gartenunterhalt. Doch es ist immer wieder erfreulich, dass die Genossenschafter sich trotz vielen privaten Terminen und Freizeitangeboten Zeit für die gemeinsame Genossenschaft nehmen. Frau Heike Hofmann von der Siedlung Linde, die aufgrund beruflicher Herausforderungen eine Mitarbeit in der SI-KO nicht mehr vorstellen konnte, wurde durch Mathias Horsch ersetzt. In der Siedlung Champagne sind wir noch auf der Suche nach einem Mitglied.

Ein Highlight des Jahres war sicher die Jubiläumsfeier für 50 Jahr Falbringen. Gemeinsam mit dem Vorstand realisierte die Kommission ein Anlass für die Genossenschafter und Nachbarn. Dabei wurde den Kindern der Spielplatz mit einem Klettergerüst durch Stefan Rüegg und Helfer im Eigenbau erstellt. Mit viel Elan und Schweiß wurde gemeinsam und genossenschaftlich das Holz zu einem Kinderspielgerät verarbeitet. Der Spielplatz wurde dann durch den Stadtpräsidenten Herr Erich Fehr und Gemeinderätin Frau Barbara Schwickert an die Siedlung resp an die Kinder übergeben. Den Nachmittag verbrachten die Kinder bei schönstem Wetter beim Bemalen der Holzelemente. Das gemütliche Beisammensein durfte auch nicht fehlen.

Doch auch für die kleinen Dinge in der Siedlung sind die Mitglieder der SI-KO nicht zu schade. Da mal Hand anlegen, hier mal etwas helfen, dort ein freundliches Wort. Auch das BIWOG Info wäre nicht so interessant, wenn nicht die siedlungsinternen Informationen niedergeschrieben würden.

Ich danke dem Team für die geleistete Arbeit und die Einbringung von neuen Ideen durch die Genossenschafter.

Thomas Bachmann  
Leiter Siedlungskommission

*L'année passée, dans chacun de nos quartiers, la commission a partagé des activités avec ses habitants. Soit à l'occasion du calendrier de l'Avent, soit pour l'entretien des jardins. Mais il est toujours gratifiant de constater que les coopérateurs/trices consacrent une partie de leur temps libre à la coopérative, ceci en dépit de leurs nombreux rendez-vous privés voire de leurs activités de loisirs.*

*En raison de ses engagements professionnels, Mme Heike Hofmann, du lotissement des Tilleuls, n'était plus en mesure de s'engager au sein de notre commission. Elle a été remplacée par M. Mathias Horsch. Nous sommes toujours à la recherche d'un titulaire pour le lotissement de la Champagne.*

*Un temps fort de l'année dernière a été constitué par la célébration du 50ème anniversaire du lotissement de Falbringen. Conjointement avec le Comité de la biwog, la commission a organisé une journée de rencontre entre les membres de la coopérative et les voisins. Elle a créé pour les enfants une aire de jeux avec un portique d'escalade, qui a été construit par Stefan Rüegg et quelques assistants. Avec beaucoup d'engagement coopératif et d'efforts physiques, les éléments de bois ont été assemblés en une aire de jeu pour enfants. Elle a ensuite été transmise aux enfants par le maire de la ville, M. Erich Fehr et par Mme Barbara Schwickert, conseillère municipale. Sous un ciel dégagé et ensoleillé, les enfants ont passé leur après-midi à peindre les divers éléments en bois. Une ambiance chaleureuse était effectivement au rendez-vous.*

*Même pour garantir le bon fonctionnement des petites choses au sein du quartier, les membres de la commission des lotissements savent se rendre utiles. Soit pour donner un coup de main par ci, soit pour aider un peu par là, soit tout simplement, pour encourager avec un mot aimable. Le contenu de notre journal "biwog info" ne serait pas aussi intéressant sans y faire mention des diverses activités au sein des quartiers.*

*Je remercie l'équipe pour tout le travail réalisé et pour l'apport de nouvelles idées à travers les membres de la coopérative.*

Thomas Bachmann  
responsable de la commission des lotissements

Klettergerüst: von der Idee bis zur Realisierung genossenschaftlich / **Portique d'escalade: de l'idée à la réalisation collective**



# TÄTIGKEITEN DER FINANZKOMMISSION / ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

Das Finanzdossier der Genossenschaft ist wichtig. Der Vorstand hat verschiedenste Gespräche geführt und Entscheidungen getroffen. Die Kommission hat entsprechend die Akten zusammengestellt.

## **PRO RESSOURCE**

Der Vorstand hat den Finanzierungsoptima Pro Ressource Zürich beauftragt (vom Dachverband empfohlen) die Finanzierungsdossiers der Bauprojekte abzuschließen und vor allem die komplette Finanzierung der Genossenschaft zu analysieren. Damit soll die Zukunftsfähigkeit gewährleistet werden.

- Die Dossiers und die Finanzpläne für die Banken werden mit Hilfe von Pro Ressource erstellt.
- Er knüpft auch die vorbereitenden Kontakte mit den Banken und legt dem Vorstand die Analyse der Angebote der Bank vor.
- Der Optima organisiert die Verhandlungssitzungen mit den Banken.

Die Ratschläge sind wertvoll und helfen dem Vorstand, sein Finanzmanagement zu optimieren.

Ende 2013 haben wir die folgenden Ergebnisse erzielt:

- Drei Banken, darunter die Hausbank, befinden sich unter den Mitbewerbern, um eine langfristige Finanzierung der Genossenschaft zu einem attraktiven Satz zu gewährleisten und gleichzeitig die laufenden Projekte und zukünftige strategische Projekte zu berücksichtigen.
- Die Finanzprodukte sind langfristige Hypotheken, „Libor“-Hypotheken und „Libor“-Hypotheken mit Zinsswap.
- Die vorgeschlagenen interessanten Zinssätze können eine Gültigkeit von bis zu 30 Jahren haben.

Die endgültige Entscheidung liegt in der Verantwortlichkeit des Vorstandes und wird 2014 gefällt.

Im Dezember 2013 haben wir auch eine Bewertung der Immobilien durch ein von den Banken amtlich anerkanntes Sachverständigenbüro veranlasst. Auf diese Weise verfügen wir über eine aktuelle Immobilienbewertung die von allen Partnern akzeptiert wird.

## **DACHVERBAND DER GENOSSENSCHAFTEN (WBG-SCHWEIZ)**

Wir haben auch mit dem Dachverband der Genossenschaften zusammengearbeitet, um uns gezielt über den Genossenschaftssektor beraten zu lassen:

## **FONDS DE ROULEMENT / SOLIFONDS**

Dem Dachverband liegt unsere Anfrage auf Erhöhung unseres Eigenkapitals durch Fonds de Roulement oder den Solifonds vor.

- Unter der Rubrik „Neubauten“ beantragen wir 810'000.- CHF für die Gebäude von Brügg (30'000.- pro Wohnung).
- Unter der Rubrik „Erwerb und Sanierung“ beantragen wir 720'000.- CHF für die bestehenden Gebäude der Wasenstrasse (30'000.- pro Wohnung).

Diese bereitgestellten Mittel erlaubt uns, die Erhöhung des Eigenkapitals zu finanzieren. Dadurch kann vermieden werden, dass die Erhöhung ganz auf den Pflichtdarlehen der Genossenschafter basiert.

Dieses System basiert auf der Solidarität aller Genossenschaften der Schweiz, die sich mit einer Einzahlung in den Fonds beteiligen und jährliche pro Wohnung einen Mindestbetrag von 10.- CHF leisten.

*Le dossier du financement de la coopérative est important. Les décisions et les discussions ont été prises par le comité. La commission a préparé les dossiers.*

## **PRO RESSOURCE**

*Le comité a engagé la fiduciaire pro ressource, Zurich, (recommandé par l'association faitière) pour l'aider à boucler le dossier du financement des projets de construction et surtout d'analyser le financement complet de la coopérative afin qu'il reste viable aussi dans le futur.*

- *Les dossiers et les plans financiers pour les banques sont mis sur pied avec l'aide de pro ressource.*
- *Les contacts préparatoires avec les banques sont effectués par elle. L'analyse des offres bancaires est présentée par elle au comité.*
- *Elle organise les séances de négociation avec les banques. Les conseils sont précieux et aide le comité à optimiser sa gestion financière.*

*Fin 2013, nous avons atteint les résultats suivants:*

- *Trois banques, dont la banque de la maison, sont sur les rangs pour nous garantir un financement de la coopérative à long terme avec des taux attractifs, en tenant compte des projets en cours et des questions stratégiques futures.*
- *Les produits financiers proposés sont des hypothèques à long terme, des hypothèques „libor“ et des hypothèques „libor“ avec un swap sur les intérêts.*
- *Les taux „interessants“ proposés sont possibles jusqu'à 30 ans. La décision définitive est de la responsabilité du comité et tombera en 2014.*

*En décembre 2013, nous avons aussi lancé une estimation de nos immeubles par un bureau expert officiel reconnu par les banques qui sont prêtent à nous financer.*

*Ainsi nous avons une valeur de nos immeubles actualisée et acceptée par tous les partenaires.*

## **ASSOCIATION FAÏTIÈRE DES COOPÉRATIVES ARMOUP (WBG-SCHWEIZ)**

*Nous avons aussi travaillé avec l'association faitière des coopératives afin de nous conseiller spécifiquement sur le domaine coopératif:*

## **FONDS DE ROULEMENT/SOLIFONDS**

*L'association faitière a entre les mains nos demandes d'augmentation de notre capital propre via le Fonds de Roulement ou le Solifonds.*

- *Nous demandons CHF 810'000.00 pour les bâtiments de Brügg (30'000.00 par appartement) sous la rubrique „nouvelle construction“*
- *Nous demandons CHF 720'000.00 pour les bâtiments existants de Wasen (30'000.00 par appartement) sous la rubrique „achat et rénovation“*

*Ces fonds prêtés permettent aux coopératives de financer l'augmentation de leur capital propre, afin de ne pas devoir la reporter entièrement sur les prêts obligatoires des coopérateurs. Ce système est basé sur la solidarité de toutes les coopératives de Suisse qui participent à l'alimentation de ces fonds en versant*

Diese Beträge werden auf 20 Jahre vergeben und mit einem Zinssatz von 1%-1,5% zurückbezahlt.

### **DEPOSITENKASSE**

Der Vorstand hat dank der wohlwollenden Rechtsberatung der Dachorganisation beschlossen, die Depositenkasse wieder einzuführen.

Wir sprechen von „Wiedereinführung“, denn biwog hatte bereits 1925 bis zu den 70er Jahren eine Bausparkasse, die den Genossenschaftlern ermöglichte, ihre Ersparnisse auf dieses Konto einzuzahlen. Historisch betrachtet, sind die kollektive Solidarität und die Unterstützung wichtige Elemente der Tätigkeiten von biwog. Heute wollen wir dieses Ideal fortführen.

Wir führen diese Dienstleistung, die auf dem gegenseitigen Vertrauen des Vorstandes und der Mitglieder der Genossenschaft basiert, wieder ein. Der Vorstand will der Genossenschaft mit Hilfe der Depositenkasse die günstigste Finanzierung ermöglichen und den Genossenschaftlerinnen und den nahe stehenden Personen die Möglichkeit bieten, die eingezahlten Einlagen zu günstigen Zinssätzen anzulegen.

Die Verwaltung dieses Fonds ist klar geregelt. Die eingezahlten Beträge werden von dem Kapital der Genossenschaft abgesichert. Wie in unseren Grundgedanken eingepreist (diese besagt, dass wir eine gemeinnützige Gemeinschaft sind), investieren wir das Geld in die bewohnten Gebäude unserer Mitglieder und nicht in spekulative Anlageformen wie Aktien, Anleihen usw.

Zahlreiche Genossenschaften in der Schweiz und Biel verfügen über eine solche Depositenkasse und sie funktioniert vorteilhaft für Genossenschaftler und Genossenschaft.

Eine Statutenänderung in diesem Sinne wird in der für 2014 vorgesehenen Generalversammlung vorgestellt.

### **UMSTELLUNG DER RECHNUNGSLEGUNG**

Die Rechnungslegung basiert in diesem Berichtsjahr auf einer neuen Darstellung. Wir führen Neuheiten ein und veränderten andere Elemente, die jahrelang präsent waren. Warum?

- Am 23. Dezember 2011 hat das Parlament ein neues Bilanzrecht verabschiedet. Es ist am 1. Januar 2013 in Kraft getreten und unterscheidet die Unternehmen nicht nach ihrer Rechtsform, sondern nach ihrer wirtschaftlichen Bedeutung.
- Die neuen Vorschriften sind ab dem Geschäftsjahr 2015 gültig. Die Unternehmen können diese allerdings auch früher gelten lassen, wenn sie es wünschen.

biwog passt daher den Jahresabschluss den neuen bundesrechtlichen Normen an. Diese Anpassung erfolgt etappenweise in zwei Jahren: Strukturänderung im Jahr 2013 und 2014 die „Feinabstimmung“.

Der Jahresabschluss für 2013 integriert die folgenden Zusammenstellungen:

- ein Bilanzkonto (bereits vorhanden)
- eine Erfolgsrechnung (bereits vorhanden)
- eine Kapitalflussrechnung (neu)
- ein Anhang zum Jahresabschluss (teilweise neu)

Diese Neuordnung dieses Jahresabschlusses, die Verhandlungen mit den Banken, die Bewertung der Immobilienwerte sowie die abgelaufenen Fristen der Baurechtsvergaben haben uns

*minimum CHF 10.00 par appartement et par an.*

*Ces montants sont à rembourser sur 20 ans et portent un intérêt débiteur de 1%-1,5%*

### **CAISSE DE DÉPÔT**

*Le comité, grâce aux conseils juridiques bienveillants de l'organisation faitière, a décidé de réintroduire la caisse de dépôts.*

*Nous parlons de „réintroduire „ car la biwog avait déjà depuis 1925 jusque dans les années 70 une caisse d'épargne, permettant aux coopérateurs de déposer leurs économies sur ce compte. Historiquement la solidarité collective et le soutien solidaire sont des éléments importants des activités de la biwog. Aujourd'hui encore nous voulons continuer avec cet idéal. Nous réintroduisons cette prestation, basée sur la confiance réciproque du comité et des membres de la coopérative.*

*Le comité, grâce à la caisse de dépôts, veut offrir, à la coopérative, un financement aussi bon marché que possible et aux coopérateurs, coopératrices ainsi que les personnes proches, la possibilité de recevoir un intérêt sûr et avantageux pour l'argent qu'il dépose.*

*La gestion de cette caisse de dépôt est strictement réglementée. Les fonds déposés sont garantis par le capital de la coopérative. Selon les buts de la coopérative inscrits dans nos statuts, qui stipulent que nous sommes d'utilité publique, nous investissons l'argent dans les immeubles habités par nos membres et non dans des placements spéculatifs comme des actions, obligations, etc...*

*De nombreuses coopératives en Suisse et à Bienne possèdent une telle caisse de dépôt et cela fonctionne à l'avantage des coopérateurs et de la coopérative.*

*Une modification des statuts sera présentée dans ce sens à l'assemblée générale prévue en 2014.*

### **MODIFICATION DE LA PRÉSENTATION DES COMPTES**

*Les comptes ne se présentent plus de la même façon sous l'année en révision. Nous introduisons des nouveautés et supprimons d'autres éléments présents depuis des années. Pourquoi?*

- *Le 23 décembre 2011, le Parlement a adopté un nouveau droit comptable. Entré en vigueur le 1er janvier 2013, celui-ci n'opère plus de distinction en fonction de la forme juridique des entreprises, mais en fonction de leur importance économique.*
- *Les nouvelles dispositions seront applicables à compter de l'exercice 2015. Les entreprises sont toutefois libres de s'y conformer plus tôt si elles le souhaitent.*

*biwog adapte donc la présentation de ses comptes aux nouvelles normes fédérales. Cette adaptation se fera sur 2 ans, par étape: en 2013 changement de la structure et en 2014 „réglage fin“.*

*Les comptes 2013 intègrent la nouvelle présentation:*

- *un compte de bilan (déjà existant)*
- *un compte de résultat (déjà existant)*
- *un tableau des flux financiers (nouveau)*
- *une annexe aux comptes (en partie nouvelle)*

*Cette réorganisation des comptes, les négociations avec les banques, l'estimation des valeurs de notre parc immobilier, les fins de droits de superficie nous ont poussés à revoir et redéfinir*

veranlasst, die in der Bilanz der Genossenschaft eingetragenen Immobilienwerte zu kontrollieren und neu zu definieren.

Seit jeher stimmt der Immobilienwert nach der Abschreibung mit dem Restbuchwert überein. Wir kennen aber nicht den aktuellen Istwert des Gebäudeparks.

Wir haben die Jahresberichte seit 1925 von biwog und seit 1949 der fusionierten Genossenschaft Jura-Biel herangezogen und haben alle Anlagewerte zusammengefasst. Die Wertzuwächse wurden berücksichtigten und die Abschreibungen zusammengeführt. Mehrere Arbeitstage zu zweit waren notwendig. Jetzt verfügen wir über alle historischen und aktuellen Werte. Sie werden diese in der neuen Bilanzdarstellung finden.

Die kleine Finanzkommission, die durch die Entscheidungen des Vorstandes und der Hilfe von Pro Ressource gestärkt wurde, haben eine gewaltige Erschließungsarbeit für die Genossenschaft und eine enorme Forschungsarbeit für eine langfristige und kohärente Finanzierung, geleistet. 2014 erfolgt die Konkretisierung der in diesem Berichtsjahr durchgeführten Arbeit.

Vincent Studer

Verantwortlicher der Finanzkommission

*nos valeurs d'immeubles inscrites au bilan de la coopérative.*

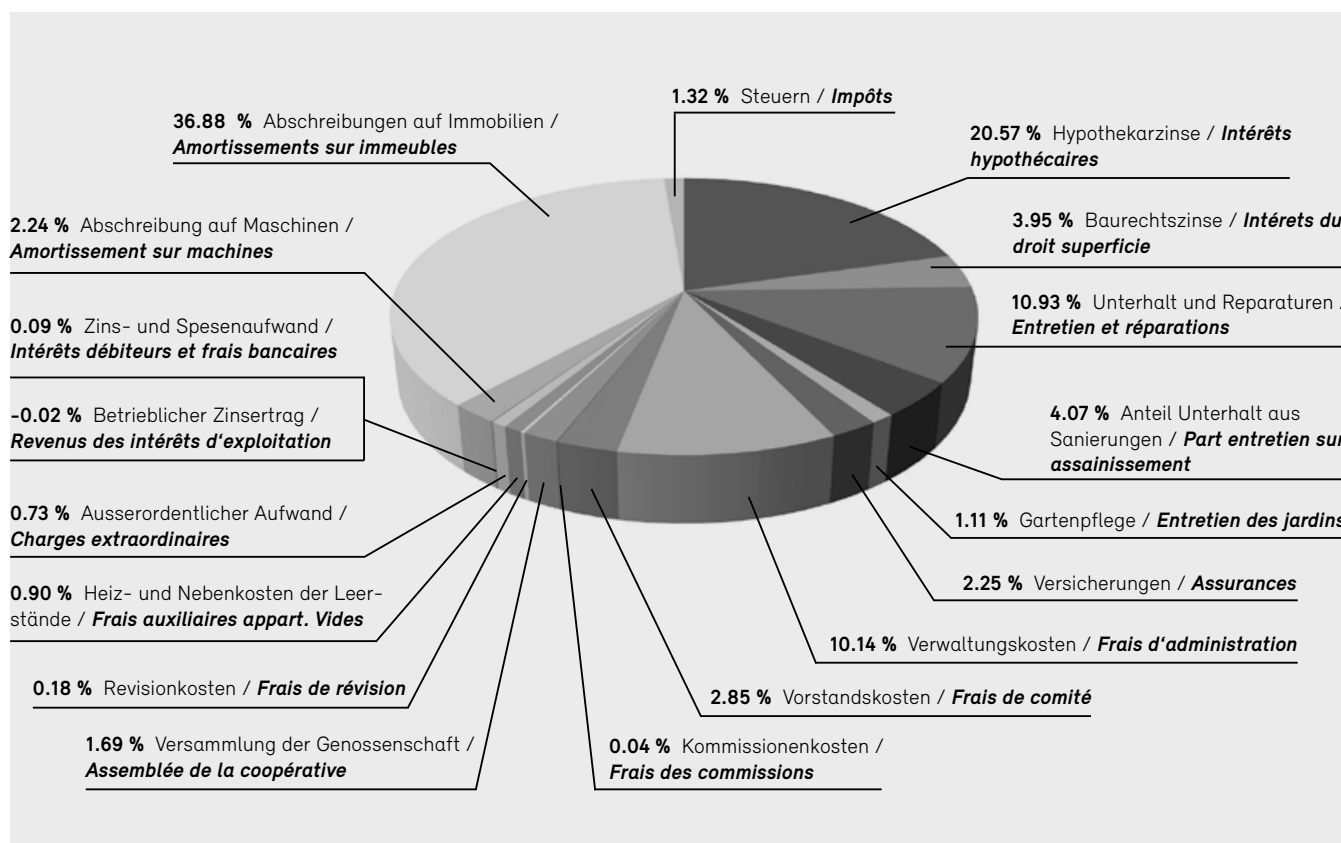
*Depuis toujours, la valeur des immeubles était la valeur comptable restante, après amortissement. Nous ne connaissons plus la valeur réelle actualisée du parc immobilier. Nous avons ressorti les rapports annuels depuis 1925 pour biwog et 1949 pour Jura-Bienne fusionnée et avons repris toutes les valeurs d'investissements, les plus-values mises en compte et les amortissements... plusieurs jours de travail à deux personnes ont été nécessaires... maintenant nous avons nos valeurs historiques et actualisées. Vous les découvrirez dans la nouvelle présentation du bilan.*

*La petite commission des finances, renforcée par les décisions du comité et par l'aide de pro ressource ont effectué un énorme travail de mise en valeur de la coopérative et un énorme travail de recherche d'un financement durable et cohérent, gage de succès pour l'avenir. 2014, verra la concrétisation du travail effectué sous l'année en revue.*

Vincent Studer

Responsable commission finances

Wie verwenden wir CHF 100.00 im Jahr 2013 / *Comment avons-nous utiliser CHF 100.00 en 2013*



# TÄTIGKEITEN DER BAUKOMMISSION / ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES CONSTRUCTIONS

Während des Berichtsjahres hat die Baukommission in enger Zusammenarbeit mit dem gesamten Vorstand die verschiedenen Akten bearbeitet.

Die Kommission hat die Akten vorbereitet und der Vorstand die strategischen Entscheidungen getroffen, die für das Fortschreiten der Arbeiten notwendig waren. Es wurden bereits die Dossiers Champagne, Sonnhalde und Linde bearbeitet.

## MUTTIMATTE BRÜGG

Das Dossier von Muttimatte in Brugg hat uns sehr viel Energie abverlangt.

- Gespräche über das Einsatzkonzept in Verbindung mit den Behörden, insbesondere mit dem Verantwortlichen der Sozialhilfe und der Regionalbeauftragten der Senioren.  
-> Diese Gespräche haben die Antragstellung an die Age-Stiftung ermöglicht.
- Gespräche mit den Architekturbüros Bauart in Bern und Kaufmann und Partner in Studen. Genehmigung der Pläne, Studien der veranschlagten Ausgaben, Planungssitzungen sowie Vorbereitung der Veröffentlichungsunterlagen.  
-> Diese Arbeiten haben im Juni 2013 das Einreichen der Pläne an die Gemeinde und die Präfektur ermöglicht.

Dabei ergaben sich grosse Aufwände bei der Veröffentlichung des Bauprojektes, Behandlung der Einsprachen, erneute Auseinandersetzungen und eine erneute Veröffentlichung, die noch im Gange ist.

Das sind die Gesetze unserer Demokratie.

*Pendant l'année sous revue, la commission des constructions, en collaboration étroite avec le comité au complet a travaillé sur les différents dossiers.*

*La commission a préparé les dossiers et le comité a pris les décisions stratégiques nécessaires à l'avancée des travaux. Ont déjà été cités les dossiers de la Champagne, de la Sonnhalde, du Chemin des Pins.*

## MUTTIMATTE BRÜGG

*Le dossier de la Muttimatte à Brugg a demandé beaucoup d'énergie.*

- *Discussions du concept d'utilisation en lien avec les autorités communales, notamment le responsable de l'Action sociale et la déléguée régionale aux questions des Seniors.*  
-> *Ces discussions ont permis de déposer le dossier à la Fondation Age*
- *Discussions avec les bureaux d'architectes Bauart Berne et Kaufmann et partenaires Studen. Approbation des plans, études des prévisions budgétaires, séances de planification. Préparation des dossiers de publication*  
-> *Ces travaux ont permis de déposer les plans en juin 2013 à la commune et à la préfecture.*

*La moulinette de publication du permis de construire, ... oppositions, ...rediscussions, re-publications, re-oppositions... est encore en cours.*

*Ce sont les règles de notre démocratie...*



Haus Nord-Erdgeschoss / *Maison nord-Rez chaussée*

Innenansicht Wohnung / *Vue appartement*



**WASENSTRASSE**

Die Kaufentscheidungen und die Gespräche mit dem Verein Casanostra, die dazu dienen sollten, sich nicht gegenseitig zu konkurrenzieren, fiel in die Zuständigkeit des Vorstandes. Der Vorschlag einer gemeinsamen Offerte an die Stadt stellte sich als Schlüssel zum Erfolg heraus.

Die Planung für die Sanierungsarbeiten des bestehenden Gebäudes erfolgt in Zusammenarbeit mit Casanostra. Ein Projektteam mit Mitgliedern beider Institutionen stimmen die Arbeiten ab, um einen hohen Preisnachlass zu erwirken und die Sanierungsarbeiten am Standort zu optimieren.

Die Sanierungsarbeiten erfolgen zunächst an den Gebäuden von Casanostra, danach an unseren Gebäuden. Der Standard wird etwas abweichen, die Gebäudestruktur hingegen wird die gleiche sein.

Die Planung der Sanierungsarbeiten wird vom Architektenteam Molari-Wick, Lars Mischkulnig sowie Joliat-Sutter geleitet.

Das Team Molari-Wick verwaltet die Sanierung der Gebäude von Casanostra. Die Sanierung der Gebäude von Biwog wird vom Team Lars Mischkulnig und Joliat-Sutter geführt. Im Jahr 2014 beginnt die Planung für Neubauten.

Die Bauvolumen sind bereits bekannt und diese wurden mit der Stadtverwaltung und dem Amt für Kulturgüter besprochen. Es wird notwendig sein, dieses Bauvolumen auf intelligente Weise „zu füllen“.

Die Teammitglieder der Baukommission sind sehr anpassungsbereit und arbeiten schnell. Die Akten sind wichtig und interessant, alle sind sehr motiviert.

Ich danke dem Team für die geleistete Arbeit und danke ihm im Voraus für sein zukünftiges Engagement.

Thomas Furrer  
Verantwortlicher der Baukommission

**WASEN**

***Les décisions d'achats et les discussions avec l'association Casanostra, pour ne pas entrer en concurrence l'un contre l'autre ont été du ressort du comité. La solution de déposer une offre commune a été un gage de succès.***

***La planification des rénovations des bâtiments existants se fait en collaboration avec Casanostra. Une équipe de projet réunissant les deux institutions travaille de concert afin d'obtenir des rabais de grande quantité et d'optimiser les activités de rénovation sur le site.***

***Les travaux de rénovation commenceront par les immeubles de Casanostra et se poursuivront par les nôtres. Le standard sera quelque peu différent, la structure des immeubles, par contre, sera la même.***

***La planification des travaux de rénovation est conduite par le team d'architectes Molari-Wick, Lars Mischkulnig, Joliat-Sutter.***

***La gestion de la rénovation des immeubles de Casanostra sera effectuée par le team Molari-Wick. La gestion de la rénovation des immeubles de Biwog sera effectuée par le team Lars Mischkulnig, Joliat-Sutter. En 2014 commencera la planification des nouvelles constructions.***

***Les volumes de construction sont déjà connus et discutés avec les services de la ville et ceux du patrimoine. Il faudra les „remplir“ intelligemment.***

***L'équipe composant la commission des constructions est très réactive et travaille rapidement. Les dossiers sont importants et intéressants, la motivation de tous est grande.***

***Merci à l'équipe pour le travail fourni et d'avance merci pour l'engagement futur.***

Thomas Furrer  
Responsable commission construction



# REVISIONSBERICHT / RAPPORT DU RÉVISEUR DES COMPTES

**FIDUCIAIRE STÉPHAN ROULET**

**ECONOMISTE D'ENTREPRISE ESCEA/HEG**

*Comptabilité – Fiscalité – Conseils en gestion d'entreprise – Audit et contrôle de gestion*

**Rapport de l'organe de révision sur le contrôle restreint à l'assemblée des coopérateurs de BIWOG, Coopérative biennoise de construction, Waldrainstrasse 63, 2503 Bienne**

En notre qualité d'organe de révision, nous avons vérifié les comptes annuels (bilan, compte de profits et pertes et annexe) de la Coopérative BIWOG pour l'exercice arrêté au 31.12.2013.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à la direction et au comité alors que notre mission consiste à vérifier ces comptes et à émettre une appréciation les concernant. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales de qualification et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ne font pas partie de ce contrôle.

Nous vous informons que le poste à l'actif du bilan « projets en cours » contient entre autres la réalisation des projets « Mutti-Areal Brügg » pour Fr. 743'058.10 et « Wasenstrasse 34-46 Bienne » pour Fr. 76'355.75. Ces montants devraient être passés en charge si les projets ne se réalisaient pas.

Lors de notre contrôle, nous n'avons, à l'exception de la remarque ci-dessous, pas constaté d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.



Neuchâtel, le 1<sup>er</sup> mai 2014

Stéphan Roulet  
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG  
Réviseur responsable

Annexes : Comptes annuels comprenant

- Bilan
- Compte d'exploitation
- Annexe

Avenue du 1er Mars 2a  
2000 Neuchâtel  
sroulet@swissonline.ch

Membre de l'Union Suisse  
des Fiduciaires FIDUCIAIRE|SUISSE

Tél: 032 731 10 30  
Fax: 032 721 30 17  
Natel: 079 67 88 222



**REVISIONSBERICHT 2013****Bericht der Revisionsstelle der eingeschränkten Revision zu Handen der Generalversammlung der  
Genossenschaft biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft biwog für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Qualifikation und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur eingeschränkten Revision und auf freiwilliger Basis Ihrerseits. 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.

Wir informieren Sie, dass der Aktivposten in der Bilanz „laufende Projektkosten“ unter anderem die Realisierung des Projekts „Mutti-Areal Brügg“ über SFr. 743'058.10 und „Wasenstrasse 34-46 Biel“ über SFr. 73'355.75 beinhaltet. Diese Beträge sind als Aufwand zu verbuchen, sollten die Projekte nicht realisiert werden.

Bei unserer Revision sind wir, ausser den untenstehenden Vorbehalten, nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem Gesetz und den Statuten entsprechen.

Neuenburg, 1.Mai 2014

gez. Stéphan Roulet  
Betriebsökonom ESCEA/HEG  
Verantwortlicher Revisor

Beilage: Jahresrechnung beinhaltend

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Anhang

## BILANZ / BILAN

Aktiven / Actifs	31.12.2013	31.12.2012
<b>Umlaufvermögen / Actifs circulants</b>		
Flüssige Mittel / <i>Liquidités</i>	167'832.94	227'304.16
Forderungen gegenüber Mietern / <i>Créances envers les locataires</i>	36'192.65	37'065.00
Forderungen gegenüber Dritten / <i>Créances envers des tiers</i>	497.95	1'084.50
Heiz- und Nebenkosten-Aufwand / <i>Dépenses de chauffage et frais accessoires</i>	242'659.65	236'953.20
Aktive Rechnungsabgrenzung / <i>Actifs de régularisation</i>	173.05	117.70
<b>Total Umlaufvermögen / Total des actifs circulants</b>	<b>447'356.24</b>	<b>502'524.56</b>
<b>Anlagevermögen / Actifs immobilisés</b>		
Liegenschaften / <i>Immeubles</i>	23'762'072.53	16'164'703.06
./ Abschreibungsfonds auf Liegenschaften / <i>Fonds d'amortissement sur immeubles</i>	-6'906'030.32	0.00
Projekte in Umsetzung / <i>Projet en cours</i>	825'797.90	
Landwert / <i>valeur d'achat des propres terrains</i>	100'527.00	
Mobilien und technische Installationen / <i>Mobilier et installations techniques</i>	43'652.60	27'456.00
Beteiligungen / <i>Participations</i>	6'901.00	6'901.00
Planungskosten / <i>Frais de planification</i>	0.00	101'261.00
<b>Total Anlagevermögen / Total des actifs immobilisés</b>	<b>17'832'920.71</b>	<b>16'300'321.06</b>
<b>Total Aktiven / Total actifs</b>	<b>18'280'276.95</b>	<b>16'802'845.62</b>
<b>Passiven / Passifs</b>		
<b>Fremdkapital / Capital étranger</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten / <i>Dettes à court terme</i>	248'627.27	67'671.85
Vorausbezahlte Mietzinse / <i>Loyer payés à l'avance</i>	43'242.25	24'627.00
Heiz- und Nebenkosten-Akonti / <i>Acomptes chauffage et frais accessoires</i>	214'072.00	194'937.00
Passive Rechnungsabgrenzung / <i>Passifs de régularisation</i>	144'939.04	166'749.08
Genossenschaftsdarlehen / <i>Prêts des coopérateurs/-trices</i>	469'702.00	452'307.50
Hypotheken / <i>Hypothèques</i>	16'865'000.00	15'720'000.00
Unterstützungsgeld / <i>Subvention de soutien</i>	122'018.00	0.00
<b>Total Fremdkapital / Total du capital étranger</b>	<b>18'107'600.56</b>	<b>16'626'292.43</b>
<b>Eigenkapital / Capital propre</b>		
Genossenschaftskapital / Anteilscheine / <i>Capital de la coopérative/Participations</i>	60'900.00	55'500.00
Gesetzlichen Reserven / <i>Réserves légales</i>	16'697.95	13'697.95
Gewinnvortrag vom Vorjahr / <i>Bénéfice reporté</i>	93'082.94	105'725.13
Jahresergebnis 2012 / <i>Résultat annuel 2012</i>		1'630.11
Jahresergebnis 2013 / <i>Résultat annuel 2013</i>	1'995.50	
<b>Total Eigenkapital / Total du capital propre</b>	<b>172'676.39</b>	<b>176'553.19</b>
<b>Total Passiven / Total passifs</b>	<b>18'280'276.95</b>	<b>16'802'845.62</b>

# ERFOLGSRECHNUNG / COMPTES D'EXPLOITATION

	31.12.2013	31.12.2012
Mietzinse / <i>Revenus des locations</i>	1'925'127.00	1'782'260.50
Ertrag aus Verwaltungskosten / <i>Revenus administratifs</i>	9'440.75	8'174.60
Ertrag aus Eintrittsgebühren / <i>Revenus finances d'entrée</i>	800.00	800.00
Versicherungsleistungen / <i>Dédommagements d'assurances</i>	0.00	0.00
Ordentlicher Ertrag / <i>Revenus ordinaires</i>	1'965.69	2'135.77
Ausserordentlicher Ertrag / <i>Revenus extraordinaires</i>	11'898.05	1608.80
<b>Total Betriebsertrag / Revenus totaux d'exploitation</b>	<b>1'949'231.49</b>	<b>1'794'979.67</b>
Hypothekarzinsse / <i>Intérêts hypothécaires</i>	400'950.35	453'057.60
Baurechtszinsse / <i>Intérêts du droit superficiele</i>	76'906.10	69'052.75
Unterhalt und Reparaturen / <i>Entretien et réparations</i>	213'057.87	197'476.41
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / <i>Part entretien sur assainissement</i>	79'269.15	41'367.90
Schadenfälle / <i>Sinistres</i>	0.00	0.00
Gartenpflege / <i>Entretien des jardins</i>	21'583.70	35'654.25
Versicherungen / <i>Assurances</i>	43'793.40	43'192.60
Verwaltungskosten / <i>Frais d'administration</i>	197'577.38	145'228.63
Vorstandskosten / <i>Frais de comité</i>	55'569.95	70'601.75
Kommissionenkosten / <i>Frais des commissions</i>	842.90	582.85
Versammlung der Genossenschaft / <i>Assemblée de la coopérative</i>	32'985.84	30'270.28
Revisionkosten / <i>Frais de révision</i>	3'600.00	4'100.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / <i>Frais auxiliaires appart. Vides</i>	17'507.15	7'916.20
Ausserordentlicher Aufwand / <i>Charges extraordinaires</i>	14'138.84	19.10
<b>Betriebsaufwand / Charges d'exploitation</b>	<b>1'157'782.63</b>	<b>1'098'520.32</b>
Betrieblicher Zinsertrag / <i>Revenus des intérêts d'exploitation</i>	-345.15	-379.10
Zins- und Spesenaufwand / <i>Intérêts débiteurs et frais bancaires</i>	1'674.56	1'063.90
<b>Finanzergebnis / résultat financier</b>	<b>1'329.41</b>	<b>684.80</b>
Abschreibung auf Maschinen / <i>Amortissement sur machines</i>	43'651.60	
Abschreibungen auf Immobilien / <i>Amortissements sur immeubles</i>	718'815.25	670'476.34
<b>Betriebsergebnis / Resultats d'exploitation</b>	<b>762'466.85</b>	<b>670'476.34</b>
Steuern / <i>Impôts</i>	25'657.10	23'668.10
<b>Unternehmensergebnis / Résultats d'entreprise</b>	<b>1'995.50</b>	<b>1'630.11</b>

# GELDFLUSSRECHNUNG 2013 / FLUX DE TRÉSORERIE 2013

Betriebsertrag / <i>Recettes d'exploitation</i>	154'251.82
Betriebsaufwand ohne Abschreibungen / <i>Charges d'exploitation sans amortissement</i>	-59'262.31
Finanzergebnis / <i>Résultat financier</i>	-644.61
Steuer / <i>Impôts</i>	-1'989.00
Veränd. Forderung und Abrenzungen / <i>Modification des aides et transitoires</i>	
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit / <i>Flux net de trésorerie généré par l'activité</i></b>	<b>92'355.90</b>
Mobile Sachanlagen / <i>Mobiliers et installations techniques</i>	-16'196.60
Finanzanlagen / <i>Placements financiers</i>	-
Gebäude und Grundstücke / <i>Bâtiments et terrains</i>	-1'516'403.05
Verkauf mobile Sachanlage / <i>Vente mobiliers et installations techniques</i>	
Verkauf Gebäude und Grundstücke / <i>Vente immeubles et terrains</i>	
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit / <i>Flux net de trésorerie lié aux investissements</i></b>	<b>-1'532'599.65</b>
Veränderung Depositen	100'236.83
Veränderung Darlehen, Hypotheken/Bankkredite / <i>Modification prêt, hypothèques, crédits bancaires</i>	1'145'000.00
Veränderung Anleihen / <i>Modification des prêts</i>	17'394.50
Veränderung Solidaritätsfonds / <i>Modification Fonds de solidarité</i>	122'018.00
Veränderung Anteilkapital / <i>Modification du capital social</i>	-3'876.80
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit / <i>Flux net de trésorerie liés aux financements</i></b>	<b>1'380'772.53</b>
<b>Veränderung der flüssigen Mittel / <i>Modification de trésorerie</i></b>	<b>-59'471.22</b>
<b>Anfangsbestand der flüssigen Mittel / <i>Trésorerie d'ouverture</i></b>	<b>227'304.16</b>
Veränderung / <i>Modification</i>	-59'471.22
<b>Endbestand der flüssigen Mittel / <i>trésorerie de clôture</i></b>	<b>167'832.94</b>

# BUDGET 2014

<b>Ertrag / Revenus</b>	
Mietzinse / <i>Revenus des locations</i>	2'051'000.00
Betrieblicher Zinsertrag / <i>Revenus des intérêts d'exploitation</i>	1'000.00
Diverser Ertrag / <i>Revenus divers</i>	8'000.00
<b>Total Ertrag / Revenus totaux</b>	<b>2'060'000.00</b>
<b>Aufwand / Charges</b>	
Hypothekarzinsse / <i>Intérêts hypothécaires</i>	420'000.00
Baurechtszinse / <i>Intérêts du droit superficiele</i>	102'000.00
Betrieblicher Zinsaufwand / <i>Intérêts débiteurs</i>	1'000.00
Unterhalt und Reparaturen / <i>Entretien et réparations</i>	200'000.00
Anteil Unterhalt aus Sanierungen / <i>Part entretien sur assainissement</i>	80'000.00
Gartenpflege / <i>Entretien des jardins</i>	15'000.00
Versicherungen / <i>Assurances</i>	50'000.00
Verwaltungskosten / <i>Frais d'administration</i>	200'000.00
Vorstandskosten / <i>Frais de comité</i>	55'000.00
Kommissionenkosten / <i>Frais de commissions</i>	1'000.00
Versammlung der Genossenschaft / <i>Assemblée de la coopérative</i>	34'000.00
Revisionkosten / <i>Frais de révision</i>	4'000.00
Projektierungskosten / <i>Coût de développement</i>	47'000.00
Steuern / <i>Impôts</i>	30'000.00
Heiz- und Nebenkosten der Leerstände / <i>Frais auxiliaires appart. vides</i>	20'000.00
Entschädigungen an Mieter / <i>Indemnisation aux locataires</i>	1'000.00
Rückzahlung Soli-Fonds / <i>Remboursement Fonds de solidarité WBG-Schweiz</i>	40'000.00
Abschreibungen / <i>Amortissements</i>	760'000.00
<b>Total Aufwand / Charges totales</b>	<b>2'060'000.00</b>
<b>Gewinn / Bénéfice</b>	<b>0.00</b>

# VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES / AFFECTATION DU BÉNÉFICE DU BILAN

Gewinnvortrag / <i>Bénéfice reporté</i>	93'082.94
Jahresergebnis 2013 / <i>Résultat annuel 2013</i>	1'995.50
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung / <i>A disposition de l'assemblée générale</i></b>	<b>95'078.44</b>
<b>Antrag zur Verwendung / <i>Proposition d'utilisation</i></b>	
Zuweisung an die gesetzliche Reserve / <i>Attribution aux réserves légales</i>	-
Vortrag auf neue Rechnung / <i>report au compte</i>	95'078.44
<b>Verwendung / <i>Utilisation</i></b>	<b>95'078.44</b>

## ANHANG / ANNEXE

	31.12.2013	31.12.2012
Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellung zugunsten Dritter / <i>Cautions, devoir de garanties et demandes de saisies envers des tiers</i>	<b>keine aucunes</b>	keine aucunes
Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete oder abgetretene Aktiven / <i>Actifs engagés ou cédés pour sauvegarde des propres engagements</i>	<b>20'555'000.00</b>	18'910'000.00
Brandversicherungswerte der Sachanlagen (siehe separate Liste) / <i>Valeur immobilière des assurances incendies (voir liste séparée)</i>	<b>56'959'600.00</b>	49'890'100.00
Verbindlichkeiten gegenüber Personalvorsorgeeinrichtungen / <i>Obligations envers des institutions de prévoyances du personnel</i>	<b>keine aucunes</b>	keine aucunes
Andere vom Gesetz vorgeschriebene Angaben / <i>Autres obligations prévus par la loi</i>	<b>keine aucunes</b>	keine aucunes

# ERLÄUTERUNG DER VERSCHIEDENEN BUCHUNGSPOSTEN / *EXPLICATIF DES DIFFÉ- RENTES POSITIONS COMTABLES*

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
<b>Aktiven / <i>Actifs</i></b>		
<b>Umlaufvermögen / <i>Actifs circulants</i></b>		
<b>167'832.94</b>	Liquidität / <i>Liquidités</i>	Auf den Bankkonten verfügbare Geldmittel für die Rechnungsbegleichung / <i>Argent disponible sur les comptes bancaires pour le paiement des factures</i>
<b>36'192.65</b>	Mietforderungen / <i>Créances envers les locataires</i>	Vom Mieter unbezahlte, bereits fällige Mieten / <i>Loyers pas encore payés par les locataires alors que la date d'échéance est déjà passée</i>
<b>671.00</b> (497.95 + 173.05)	Forderungen gegenüber Dritten / <i>Créances envers des tiers</i>	Fälliges, noch nicht einkassiertes Geld für bereits von der Genossenschaft erbrachte Leistungen / <i>Argent non encore encaissé pour des prestations effectuées par la coopérative, alors que la date d'échéance est déjà passée</i>
<b>242'659.65</b>	Heiz- und Nebenkosten / <i>Comptes de chauffages et frais accessoires</i>	Seit der letzten Abrechnung angefallene, von der Genossenschaft beglichene Heizkosten, die den Mietern noch nicht in Rechnung gestellt wurden / <i>Dépenses de chauffages payées par la coopérative depuis le dernier décompte et non encore facturées aux locataires</i>
<b>Anlagevermögen / <i>Actifs immobilisés</i></b>		
<b>23'762'072.53</b>	Immobilien / <i>Immeubles</i>	Immobilienwert zu Anschaffungs- oder Herstellkosten und bei der Sanierung/Restaurierung in Rechnung gestellten Wertzuwächse. Diese Werte werden indirekt abgeschrieben / <i>Valeur des immeubles à leur acquisition ou à leur prix de construction + les plus-values mises en comptes lors des assainissements/rénovation. Ces valeurs sont amorties de façon indirecte</i>
<b>-6'906'030.32</b>	Abschreibungsfonds / <i>Fonds d'amortissements</i>	Wert der Abschreibung auf Gebäuden seit ihrem Bau oder Erwerb / <i>Valeur des amortissements effectués sur les bâtiments depuis leur construction ou leur acquisition</i>
<b>825'797.90</b>	Laufende Projekte / <i>Projects en cours</i>	Bereits durchgeführte Investitionen von laufenden Projekten / <i>Investissements déjà effectués dans des projets encore en cours de réalisation</i> - Muttimatte, Brügg - Wasenstrasse / <i>Wasen</i> - Dählenweg 39 / <i>Chemin des Pins 39</i> - Emile-Ganguillet-Weg / <i>Chemin Emile-Ganguillet</i> Diese Werte unterliegen noch keiner Amortisierung / <i>Ces valeurs ne font pas encore l'objet d'un amortissement</i>
<b>100'527.00</b>	Grundstück / <i>Terrain</i>	Anschaffungswert des Eigentumsgrundstücks / <i>Valeur d'achat du terrain en propriété</i> - 100% des Grundstücks von Waldrainstrasse / <i>100% du terrain du Crêt-du-Bois</i> - 100% des Grundstücks von Emile-Ganguillet Weg / <i>100% du terrain d'Emile-Ganguillet</i> - 25% der Champagne / <i>25% de la Champagne</i>

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
43'652.60	Bestand an technischen Anlagen und Maschinen / <i>Installations techniques, machines</i>	Aktive Maschinen und technische Anlagen (Heizung, Waschmaschine, ...). Diese Werte werden jährlich zu 50% planmäßig abgeschrieben. / <i>Machines et installations techniques (chauffage, machines à laver...) activées. Ces valeurs font l'objet d'un amortissement de 50% par année</i>
6'901.00	Beteiligungen / <i>Participations</i>	Entsprechend den Statuten Beteiligungen der Genossenschaft in Unternehmen. Die wichtigste Beteiligung ist in diesem Zusammenhang die Dachorganisation der Schweizer Genossenschaften / <i>Engagement de la coopérative dans des sociétés en rapport avec ses statuts. La part la plus importante est la participation versée à l'association faitière des coopératives suisses.</i>
0.00	Planungskosten / <i>Frais de planification</i>	Aufwendungen, die für noch nicht realisierte Projekte oder Forschungsarbeiten erforderlich sind / <i>Frais engagés dans des projets non encore réalisés ou faisant l'objet d'études exploratoires</i>

Passiven / *Passifs*

<i>Fremdkapital / Fonds étrangers</i>		
393'566.31 (248'627.27 + 144'939.04)	Kurzfristige Verbindlichkeiten / <i>Dettes à court terme</i>	Zum 21. Dezember 2013 offene, innerhalb von 30 Tagen zu bezahlbare Rechnungen / <i>Factures ouvertes au 21 décembre 2013 à payer dans les 30 jours</i>
469'702.00	Darlehensmittel der Genossenschaftler / <i>Prêts des coopérateurs</i>	Beträge, die der Summe von drei Mieten entsprechen, den jeder Genossenschaftler zum Zeitpunkt des Mietbeginnes zu zahlen hat. / <i>Montants correspondants à la somme des trois loyers que chaque coopérateur a dû verser lors de la location de l'appartement</i>
43'242.25	Mietvorauszahlung / <i>Loyer payés à l'avance</i>	Vom Vermieter bereits vor dem Fälligkeitsdatum bezahlte Miete / <i>Loyers déjà payés par les locataires avant la date d'échéance</i>
214'072.00	Heizkostenvorauszahlung und Vorauszahlung der Zusatzkosten / <i>Acomptes chauffage et frais accessoires</i>	Von den Vermietern geleistete Vorauszahlung seit der letzten Nebenkostenabrechnung (im Zusammenhang mit den von der Genossenschaft aufgewendeten und in der Aktiva verrechneten 242.659,65) / <i>Acomptes payés par les locataires depuis le dernier décompte des charges. (en relation avec les 242'659.65 avancés par la coopérative comptabilisés à l'actifs)</i>
16'865'000.00	Hypotheken / <i>Hypothèques</i>	Wert der bestehenden Hypotheken auf alle Immobilien der Genossenschaft / <i>Valeur des hypothèques existant sur tous les immeubles de la coopérative</i>
122'018.00	Subvention / <i>Subvention de soutien</i>	Mit der Genossenschaft Jura-Biel vereinbarte Subvention für die Gründung und den Bau der Gebäude am Emile-Ganguillet Weg / <i>Subvention accordée à la coopérative Jura-Bienne à sa création pour la construction de ses immeubles de la Rue Emile-Ganguillet</i>



CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
<b>Eigenkapital /</b> <i>Fonds propres</i>		
60'900.00	Beteiligungen / <i>Participations</i>	Beteiligungen, die von den Statuten vorgesehen und von den Genossenschaften für ihre Mitglieder ausgegeben werden / <i>Parts sociales émises par la coopérative à l'intention de ses membres et prévues par les statuts</i>
16'697.95	Reservefonds / <i>Fonds de réserve</i>	Seit Jahren in der Buchhaltung eingetragene Fonds / <i>Fonds inscrit dans les comptes depuis des années</i>
93'082.94	Gewinnvorträge / <i>Bénéfice reporté</i>	Gewinnvortrag des vorangegangenen Jahres, der keinem Reservefonds zugewiesen oder verwendet wurde. / <i>Bénéfice des dernières années qui n'a pas été attribué à un fonds de réserve ou été utilisé</i>
1'995.50	Jährlicher Gewinnvortrag / <i>Bénéfice de l'année</i>	Einkünfte, die im Berichtsjahr von der Genossenschaft erzeugt wurden / <i>Résultat généré par la coopérative lors de l'année sous révision</i>

## EINFÜHRUNG IN DIE BETRIEBSRECHNUNG 2013 / INTRODUCTION DU COMPTE D'EXPLOITATION 2013

# ERLÄUTERUNGEN DER VERSCHIEDENEN BUCHUNGSPOSTEN / EXPLICATIF DES DIFFÉRENTES POSITIONS COMPTABLES

1'925'127.00	Mieteinkünfte / <i>Revenus des locations</i>	Geleistete Mietzahlungen für die Genossenschaftswohnungen / <i>Locations versées pour la location des appartements de la coopérative</i> - Genossenschaft biwog für ein Jahr / <i>coopérative biwog pendant un an</i> - fusionierte Genossenschaft Jura-Biel für ein Jahr / <i>coopérative jurabienne fusionnée pendant un an</i> - Wasenstrasse 34-40 für drei Monate / <i>rue Wasen 34-40 pendant trois mois</i>
9'440.75	Verwaltungserträge / <i>Revenus administratifs</i>	Von der Verwaltung von biwog durchgeführte Leistungen für den Abschluss der Heizkostenabrechnung / <i>Prestations effectuées par l'administration biwog pour le bouclage des décomptes chauffage</i>
800.00	Finanzerträge / <i>Revenus financiers d'entrée</i>	Verwaltungsdienstleistungen von der biwog für Mieter zur Verfügung gestellt für Umzug in die Genossenschaft / <i>Prestations administratives effectuées par la biwog en faveur des locataires qui emménagent dans la coopérative</i>

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
1'965.69	Gewöhnliche Erträge / <i>Revenus ordinaires</i>	Abrechnung der Solarstromproduktion in kWh der Gebäude von Waldrain / <i>Facturation des kWh de production solaire sur les immeubles du Chemin du Crêt</i>
11'898.05	Außergewöhnliche Erträge / <i>Revenus extraordinaires</i>	Einnahmen, die aus der Fusion der Konten der Genossenschaft Jura-Biel stammen. Diese Einnahmen sind das Ergebnis unterschiedlicher Bilanzierungsmethoden der beiden Genossenschaften. / <i>Revenus provenant de la fusion des comptes de la coopérative Jura-Bienne. Ces revenus sont le fait de techniques comptables différentes entre les deux coopératives</i>
400'950.35	Hypothekenzinsen / <i>Intérêts hypothécaires</i>	Alle an die Bank überwiesene Hypothekenzinsen der Genossenschaft / <i>Intérêts hypothécaires payés à la banque pour toutes les hypothèques de la coopérative</i>
76'906.10	Baurechtzinsen / <i>Intérêts du droit de superficie</i>	An die Stadt Biel gezahlte Zinsen für die Miete der Grundstücke, auf denen unsere verschiedenen Siedlungen errichtet sind / <i>Intérêts payés à la ville de Bienne en location des terrains sur lesquels sont construits nos différents lotissements.</i>
213'057.87	Wartung und Reparaturen / <i>Entretien et réparation</i>	An den Gebäuden und an den Apartments durchgeführte Arbeiten, die keinen Wertzuwachs bieten / <i>Travaux effectués sur les immeubles et dans les appartements qui n'apportent pas de plus-value</i>
79'269.15	Instandhaltungs- und Sanierungskosten / <i>Part entretien sur assainissement</i>	Wenn ein Gebäude saniert wird, ist es möglich, einen Teil der Sanierungskosten als Wertzuwachs abzurechnen (50% und 70%), der restliche Betrag wird direkt als Wartungskosten abgebucht / <i>Lors d'un assainissement d'immeuble, il est possible de porter en plus-value une partie des frais d'assainissement (50% et 70%) le reste est passé directement comme charges d'entretien</i>
21'583.70	Kosten für die Garteninstandhaltung / <i>Entretien des jardins</i>	Kosten für die Instandhaltung verschiedener Flächen der Gemeinschaftsgärten in den verschiedenen Siedlungen / <i>Frais pris en charge par la coopérative pour l'entretien des différentes surfaces de jardins communs dans ses différents quartiers</i>
43'793.40	Versicherungen / <i>Assurances</i>	Versicherungsprämien: / <i>Primes d'assurances:</i> - Haftpflichtversicherung der Genossenschaft / <i>responsabilité civile de la coopérative</i> - Gebäudeversicherung / <i>bâtiment</i> - Versicherung des Bauleiters für eigene Gebäude / <i>assurance du maître d'œuvre pour les immeubles propres</i> - Versicherung des Bauleiters für Schäden an Dritte / <i>assurance du maître d'œuvre pour les dégâts aux tiers</i> - Versicherung des Vorstandes / <i>assurance du comité</i>
197'577.38	Verwaltungskosten / <i>Frais d'administration</i>	Alle notwendigen Kosten für das Sekretariat (Räumlichkeiten, Ausstattung, Logistik, Personalkosten, Beratung Dritter) / <i>Tous les frais nécessaires au fonctionnement du bureau de la coopérative (locaux, matériel, logistique, frais de personnel, conseils de tiers)</i>
55'569.95	Vorstandskosten / <i>Frais du comité</i>	Honorare der Mitglieder, Steuerabgaben und Betriebskosten des Vorstandes (Material, Logistik usw.) / <i>Honoraires des membres du comité. Charges sociales et frais de fonctionnement du comité (matériel, logistique ...)</i>

CHF	Konto / <i>Compte</i>	Erläuterungen / <i>Explications</i>
842.90	Kommissionenkosten / <i>Frais des commissions</i>	Honorare der Mitglieder (außerhalb des Vorstandes), Provisionen / <i>Honoraires des membres (hors du comité) des commissions</i>
32'985.84	Kosten der Genossenschaftsversammlung / <i>Frais de l'assemblée de la coopérative</i>	Aufwendungen für die Organisation von Sitzungen und Versammlungen (Räumlichkeiten, Logistik, Verpflegung und Aperitifs...) Kommunikationskosten (biwog Info, Jahresberichte, Flyer...) / <i>Frais engagés pour l'organisation des séances et assemblée (locaux, logistique, repas et apéros...) Frais de communication (infobiwog, rapports annuels, flyers...)</i>
3'600.00	Revisionskosten / <i>Frais de révision</i>	Honorare des Treuhänders, der die die Konten revidiert. Honorare des besonders befähigten Wirtschaftsprüfers, der die Fusion überprüft hat / <i>Honoraires de la fiduciaire qui révise les comptes. Honoraires du réviseur particulièrement qualifié qui a révisé la fusion</i>
17'507.15	Nebenkosten für leer stehende Apartments / <i>Frais auxiliaires appart. vides</i>	Kosten zu Lasten der Genossenschaft bezugsfreier Apartments / <i>Frais à charge de la coopérative dans les appartements vacants</i>
14'138.84	Außerordentliche Aufwendungen / <i>Charges extraordinaires</i>	Aufwendungen, die sich aus der Fusion der Genossenschaft Jura-Biel ergeben / <i>Charges provenant de la fusion de la coopérative Jura-Bienne.</i>
-345.15	Kreditzinsen / <i>Intérêts créanciers</i>	Auf Bankkonten überwiesene Vermögenszinsen / <i>Intérêts versés pour les avoirs sur les comptes bancaires</i>
1'674.56	Sollzinsen und Bankspesen / <i>Intérêts débiteurs et frais bancaires</i>	Zinsen und Gebühren, die für die Verwaltung der Konten „Mieten“ und „Sanierungen“ von der Bank einbehalten werden / <i>Intérêts et frais encaissés par la banque pour la gestion des comptes „loyers“ et „assainissements“</i>
762'466.85 (43'651.60 + 718'815.25)	Abschreibungen / <i>Amortissements</i>	Abschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude der Genossenschaft / <i>Amortissements et amortissements extraordinaires effectués sur les immeubles de la coopérative</i>
25'657.10	Steuern / <i>Impôts</i>	Steuern auf Immobilienwerte, Kapitalsteuern der Genossenschaft, Ertragsteuern der Genossenschaft / <i>Impôts sur la valeur des immeubles, Impôts sur le capital de la coopérative, Impôts sur le bénéfice de la coopérative</i>

## WOHNUNGSMARKT

## «Historisch einzigartig»

**Der Bieler Gemeinderat will die Politik des gemeinnützigen Wohnungsbaus an der Wasenstrasse fortsetzen.**

VON WERNER HADORN

Man schreibt das Jahr 1914. In Europa beginnt ein Krieg zu toben. Auch in der Schweiz ist die Not gross. Jeder Soldat leistet 500 Dienstage, eine Verdienstausfallentschädigung gibt es nicht. Wohnungen sind teuer, eng, überbelegt und hygienisch unzureichend. Nach dem Ersten Weltkrieg ist die Wohnungsnot derart gross, dass die öffentliche Hand Wohnbauförderung betreiben muss.

In Deutschland sind seit den 1890er-Jahre Baugenossenschaften entstanden. Diese kaufen Land, werden im Milizsystem verwaltet, dürfen keinen Gewinn ausschütten. Die Idee schwappt angesichts der prekären wirtschaftlichen Lage auf die Schweiz über. 1892 wird in Zürich die erste Baugenossenschaft gegründet.

Die von der Wohnungsnot besonders stark betroffene Industriemetropole Biel wird (neben Zürich) zur Hochburg des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Während heute schweizweit bloss 5 Prozent aller Wohnungen in Genossenschaftsbesitz sind, kommt Biel auf 16 Prozent, Tendenz sinkend: Früher waren es 25 Prozent.

**Abstimmung.** Am 4./5. Juli 1914 nehmen die Stimmbürger zur folgenden Frage eines Initiativkomitees Stellung:

«Wollt Ihr die sofortige Erstellung von Wohnhäusern mit total wenigstens 50 Wohnungen zu 2 bis 3 Zimmern durch die Gemeinde Biel und das Vermieten dieser Wohnungen zu billigen Mietzinsen?»

Mit 748 gegen 402 Stimmen sagen die Stimmbürger Ja zum ersten Bieler Beispiel von kommunalem Wohnungsbau. Zur Erteilung eines Kredits von 320 000 Franken sind zwei Drittel der Stimmen nötig. Die erreicht die Vorlage aber nicht. So beginnt ein jahrelanges Hin und Her, bis der

Bau dann doch errichtet werden kann.

**Einzigartig.** Mit dieser Abstimmung beginnt ein Prozess, dem der Bieler Gemeinderat «historisch einzigartige Bedeutung» zumisst. Im Herbst 1918, zum Kriegsende, kann der Bau an der Wasenstrasse 34–46 bezogen werden. Ein Spielhof für Kinder wird durch ein Waschhaus begrenzt; das Haus in seinem monumentalen Heimatsstil gemahnt architektonisch ans Gymnasium an der Alpenstrasse. Auf der Südseite werden ansehnliche Nutzgärten angelegt – Selbstversorgung wird damals, als ein grosser Teil der Familienbudgets noch der Ernährung dient, gross geschrieben. Der vom damaligen Stadtbaumeister Heinrich Huser erbaute Komplex umfasst sechs Wohnhäuser mit insgesamt 48 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Anfänglich profitieren vor allem städtische Angestellte von der Anlage, heute dienen sie als Sozialwohnungen.

**Nachhaltig.** Die Geschichte wird demnächst im Bieler Stadtrat eine Fortsetzung finden. Der Gemeinderat hat beschlossen, den gemeindeeigenen Komplex zu veräussern – aber nicht an gewinnorientierte Anbieter, die an diesem Objekt an bester Lage im Stadtzentrum auch interessiert waren. Den Zuschlag erhalten haben vielmehr zwei Organisationen, die dafür garantieren, dass der ursprüngliche nachhaltige Zweck erhalten bleibt: zum einen der Verein Casanostra, zum andern die schon 1925 gegründete Bieler Wohnbaugenossenschaft (BIWOG). Casanostra verknüpft seit 20 Jahren die gemeinnützige Wohnungsvermietung mit Sozialarbeit; die BIWOG vermietet seit 1926 Genossenschaftswohnungen. Zusammen planen die beiden zukünftigen Träger

- eine durchmischte, gründlich sanierte Wohnsiedlung, bestehend aus 48 Alt- und mehreren Neubauwohnungen mit Mieten, die für Einzelpersonen und Familien des Mittelstandes, aber auch für sozial Benachteiligte tragbar sind (im Altbau ab 700 Franken für eine Zwei-, ab 900 für eine Dreizimmerwohnung)
- eine ökologische, energiesparende Sanierung respektive einen Neubau durch die BIWOG unter Berücksichtigung der lokalen Bauwirtschaft
- Wohnraum auch für gesellschaftliche Sonderbedürfnisse, etwa für demenzkranke Menschen
- die Sanierung der Altbauten für 6 Millionen Franken; der Neubau wird 8 Millionen kosten. Dazu kommt der Verkaufspreis von 1,1 Millionen

sonen und Familien des Mittelstandes, aber auch für sozial Benachteiligte tragbar sind (im Altbau ab 700 Franken für eine Zwei-, ab 900 für eine Dreizimmerwohnung)

● eine ökologische, energiesparende Sanierung respektive einen Neubau durch die BIWOG unter Berücksichtigung der lokalen Bauwirtschaft

● Wohnraum auch für gesellschaftliche Sonderbedürfnisse, etwa für demenzkranke Menschen

● die Sanierung der Altbauten für 6 Millionen Franken; der Neubau wird 8 Millionen kosten. Dazu kommt der Verkaufspreis von 1,1 Millionen



Franken. Die Stadt bleibt Eigentümerin der ganzen Parzelle und bucht jährliche Baurechts-Zinseinnahmen.

BIWOG-Präsident Vincent Studer: «Unser Konzept sieht vor, dass sich verschiedene Generationen hier begegnen und sich gegenseitig unterstützen.» Casanostra-Geschäftsführer Fritz Freuler: «Das Projekt ist ein Meilenstein in unserer Geschichte. In eigenen Liegenschaften können wir unsere Dienstleistungen sowohl für Mieter als auch für die Stadt besser und günstiger erbringen als in gemieteten Wohnungen.»

## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

## «Etape historique»

**Le Conseil municipal biennois veut poursuivre la politique des appartements à loyers modérés à la rue du Wasen.**

PAR WERNER HADORN

L'histoire de l'an 1914 s'écrit. En Europe commence une guerre insensée. En Suisse aussi, la misère est grande. Chaque soldat accomplit 500 jours de service, il n'existe pas encore de compensation pour perte de gain. Les autorités doivent pour-

La métropole industrielle Bienna (à côté de Zurich) est particulièrement touchée par le manque d'appartements et devient le bastion des appartements à loyers modérés. Alors qu'aujourd'hui en Suisse, à peine 5% des locatifs sont aux mains de coopératives, il y en a 16% à Bienna, tendance à la baisse: avant, il y en avait 25%.

**Votation.** Les 4 et 5 juillet 1914 le corps électoral se prononce sur la question suivante d'un comité d'initiative:

«Êtes-vous pour la construction immédiate en ville de Bienna d'immeubles locatifs d'au moins 50 appartements de 2 à 3 chambres et la location à bas prix de ces appartements?»

Par 748 voix contre 402 les votants disent oui au premier exemple biennois de construction communale d'appartements. Mais pour l'octroi d'un crédit de 320 000 francs, les deux-tiers des votants est requis, ce qui n'est en l'occurrence pas le cas. Aussi, une année de tergiversations commence, avant que la construction ne puisse débuter.

**Unique.** Avec ce vote débute un processus relevant du Conseil municipal biennois et désigné comme «un fait d'importance historique». A la fin de la guerre 14-18, en automne, les appartements de la rue Wasen 34-36 peuvent être habités. Une aire de jeux pour enfants est limitée par un lavoir; par son architecture

«Heimatsstil» monumental, le bâtiment rappelle le gymnase de la rue des Alpes. Côté sud se trouvent de vastes jardins potagers – à l'époque, avoir sa propre nourriture constituait encore une part importante du budget familial, et de beaucoup. Le complexe érigé par l'urbaniste de la ville d'alors, Heinrich Huser, comprend six immeubles locatifs avec au total 48 appartements de deux et trois chambres. Au début, les employés communaux en profitaient, aujourd'hui, les locaux servent d'appartements sociaux.

**Durable.** L'histoire va connaître prochainement une suite au Conseil de Ville de Bienna. Le Conseil municipal a décidé de vendre le com-

plexe, propriété de la commune – mais pas à des repreneurs intéressés par les gains réalisables avec cet objet idéalement situé au centre-ville. La préférence a plutôt été donnée à deux organisations qui se portent garantes de lui conserver son but original et durable: d'une part la société Casanostra, de l'autre la Coopérative biennoise de Construction (BIWOG) fondée en 1925 déjà. Casanostra allie depuis 20 ans la location d'appartements à loyers modérés et le travail social; la BIWOG loue des appartements coopératifs depuis 1926. Les deux futurs repreneurs planifient ensemble:

- un complexe immobilier mixte, assaini complètement et composé de 48 anciens et plusieurs nouveaux logements dont les loyers sont supportables pour des individus et des familles de classe moyenne, mais aussi pour des gens préférents socialement (dans l'ancien bâtiment dès 700 francs pour un deux-pièces, dès 900 francs pour un trois-pièces),
- une rénovation et une nouvelle construction par BIWOG écologiques et peu gourmandes en énergie tenant compte de l'industrie locale du bâtiment,
- des locaux également pour des besoins spéciaux de société, comme par exemple pour des gens atteints de démence.

La rénovation du complexe existant est devisé à 6 millions de francs, le nouveau bâtiment à huit millions, auxquels s'ajoute le prix d'achat de 1,1 million. La Ville reste propriétaire de toute la parcelle et encaisse des revenus annuels en droit de superficie.

BIWOG et Casanostra se réjouissent. Président de BIWOG, Vincent Studer: «Notre concept prévoit qu'ici les différentes générations se rencontrent et s'entraident.» Pour Fritz Freuler, directeur de Casanostra, «le projet est une étape importante dans notre histoire. Dans nos propres immeubles, nous pouvons mieux offrir nos prestations et à meilleur compte autant à nos locataires qu'à la Ville que dans des appartements loués.»

PHOTO: JACQUES HANZELI

# Fusion von zwei Bieler Wohnbaugenossenschaften

Eine einzigartige Rettung mit langer Vorbereitungszeit wurde anlässlich der Generalversammlung bestätigt. Zum erstenmal in Biel stimmten mit grossem Mehr der Genossenschafter einer Fusion von zwei Bieler Wohnbaugenossenschaften zu.

(mt) Somit wurde die Genossenschaft am Emil-Ganguillet-Weg vor dem Zerfall gerettet. Die Bewohner wurden Mitglied der Bieler Wohnbaugenossenschaft Biwog. Sie wurden mit herzlichem Applaus nach der Abstimmung in der Biwog begrüsst. An den diesjährigen Generalversammlungen gaben die Genossenschafter die Bestätigung, dass sich die Jura-Biel mit 12 Wohnungen per Fusion in die Biwog eingliedern kann. Somit sei die Zukunft und der Schutz vor Spekulanten wieder gewährleistet, so die Biwog. Nach Prüfung der Gebäudestrukturen und des finanziellen Zustands der Jura-Biel konnte der Biwog Vorstand die Übernahme der Nachbargenossenschaft der Generalversammlung ohne Bedenken vorlegen. Die beiden Generalversammlungen haben nun die von langer Hand vorbereitete Fusion der Jura-Biel in der Biwog besiegelt. Nun sei der langfristige Fortbestand der eingegliederten Gebäude und Mieter gesichert und nun könnten auch diese Genossenschafter von einer starken Organisation profitieren. Der Vizepräsident der Biwog, Thomas Bachmann, sprach von einem weiteren Meilenstein in der Bieler Genossenschaftsgeschichte.

BIELER TAGBLATT / 14.06.2013

# Verkauf für Biels Zukunft

**Wohnbau** Der Bieler Gemeinderat will eine Überbauung an Casanostra und Biwog verkaufen. Ein Engagement für den gemeinnützigen Wohnbau, der in ebendiesen Häusern seinen Ursprung hat.

Wohnbaugenossenschaften und Biel, das passt offenbar zusammen. Rund 15 Prozent der Wohnungen in Biel sind im Besitz von Genossenschaften. Die Stadt will den gemeinnützigen Wohnbau auch weiterhin fördern. Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat, die städtische Wohnüberbauung an der Wasenstrasse an zwei entsprechende Organisationen zu verkaufen (siehe Infobox). Konkret wird der Verein für Wohnhilfe Casanostra neuer Besitzer der Gebäude an der Wasenstrasse 42, 44 und 46 und zahlt dafür 450 000 Franken. Die Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) kauft für 600 000 Franken die Häuser an der Wasenstrasse 34 bis 40.

Die Liegenschaften sind zur Zeit der Wohnungsnot während des Ersten Weltkriegs erbaut worden und bilden laut den zwei Organisationen den Grundstein des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Biel. Heute sind sie sanierungsbedürftig, und im Bauinventar der Stadt als K-Objekte eingetragen, was bei einer Sanierung berücksichtigt werden muss. Casanostra und Biwog haben sich trotzdem verpflichtet, die Häuser zu renovieren, was rund sechs Millionen Franken kosten dürfte. Biwog plant zudem einen Neubau und wird dafür weitere acht Millionen investieren. Im Erdgeschoss wird sich der Betagtenpflegeverein Biel-Seeland einmieten und zehn Pflegeplätze für chronisch- oder demenzkranke Bewohner anbieten.

Die Stadt bleibt Eigentümerin der Parzellen und vergibt das Land für die nächsten 60 Jahre im Baurecht. Dafür fließen jährlich rund 50 000 Franken an Zinsen in die Kassen. Das Kaufgeschäft ist aber noch nicht unter Dach und Fach: Der Stadtrat muss dem Anliegen an seiner Sitzung in zwei Wochen noch zustimmen.

## Höherer Verkaufspreis möglich

Die Stadt hat für die Häuser indes auch höhere Angebote erhalten, wie Finanzdirektorin Silvia Steidle (PRR) gestern sagte. Die beste Offerte lag rund eine Million über dem jetzigen Preis – also doppelt so hoch. «Aber bei anderen Investoren hatten wir keine Garantie, dass die Gebäude renoviert werden», sagte Steidle. Damit bestünde das Risiko, dass sie in schlechtem Zustand bleiben und keine soziale Durchmischung erfolgt. Ähnlich argumentierte Fritz Freuler, Geschäftsleiter von Casanostra: «Ein anderer Käufer würde die Wohnungen



Die zirka 1918 erstellte Wohnüberbauung an der Wasenstrasse umfasst insgesamt 48 Wohnungen mit 26 Parkplätzen. zvg

vielleicht nicht sanieren, sondern einfach billig weitervermieten.» Das wäre kurzfristig gedacht. Die Stadt habe ein Interesse an qualitativ gutem Wohnraum, was Investitionen bedingt.

Der Verkauf an Casanostra und Biwog steht laut Steidle auch im Zeichen der gemeinderätlichen Schwerpunkte, die letzte Woche präsentiert wurden (das BT berichtete). Eines der Ziele besteht darin, für die Liegenschaftsverkäufe die Sozial-, Wohnungs- und Umweltpolitik zu berücksichtigen. Fritz Freuler betonte, dass erneuerbare Energien eine wichtige Rolle spielen. Zudem plant die Biwog laut Präsident Vincent Studer ein «Urban Farming»-Projekt: Auf der Grünfläche soll Gemüse gepflanzt werden, von dem die Bewohner profitieren.

Vom Verkauf profitiert laut Freuler auch das Gewerbe. Denn Casanostra und Biwog werden bei der Vergabe der Arbeiten die regionalen Unternehmen berücksichtigen. Freuler und Steidle zeigten sich daher überzeugt, dass der Stadtrat dem Verkauf trotz der angespannten Finanzlage zustimmen wird.

**«Es sind zwei total verschiedene Projekte, und beide stehen für Biel und seine Zukunft.»**

Silvia Steidle, Finanzdirektorin

## Biwog und Casanostra

- Die Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) wurde **1925 gegründet**. Ihr gehören 82 Gebäude mit 141 Wohnungen. Aktuell plant Biwog in Brügg 27 Alterswohnungen.
- Der Bieler Verein für Wohnhilfe **Casanostra** existiert seit 1990. Er vermietet Wohnungen an Personen, die auf dem Markt nichts finden und bietet **professionelle** Hilfe, wenn Gefahr besteht, die Wohnung zu verlieren.
- Beide dürfen mit ihren Liegenschaften **nicht spekulieren** und keine Gewinne ausschütten. jl

Das Parlament befindet in zwei Wochen über ein zweites Geschäft, das den Wohnbau betrifft. Die Stadt will dem Unternehmer Hans Widmer bis Mitte 2016 ein Kaufrecht für das Gebäude auf der nordwestlichen Seite der Esplanade einräumen. Widmer, bereits Besitzer des benachbarten Gebäudes an der Neumarktstrasse, könnte die Liegenschaft bis dann zum Preis von 4,9 Millionen Franken erwerben. Bis Ende 2012 hatte die Telekommunikationsfirma Orange das Kaufrecht, nutzte es aber nicht. An der gestrigen Pressekonferenz erklärte der 73-jährige Widmer seine Pläne, die er mit dem nicht eben bescheidenen Namen «Sensationelles Wohnen» anpries. Widmer plant Eigentums- und Mietwohnungen für den Mittelstand – für jene Bewohner, «die der Stadt Steuern bringen», wie er mit einem Lachen sagte.

Steidle betonte, auch dieses Projekt passe zur politischen Agenda. Ihr Fazit: «Es sind zwei total verschiedene Projekte, und beide stehen für Biel und die Zukunft der Stadt.» Jacqueline Lipp

BIELER TAGBLATT / 10.12.2012

## Altersgerechtes Wohnen im Dorfkern

Die Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG hat im Dorfkern von Brügg ein Neubauprojekt für 27 Wohnungen zur Umsetzung freigegeben.

(mt) Nach 50 Jahren seit dem letzten Entscheid für die Erstellung von Häusern in den Falbringen setzen die aktuellen Genossenschaftler/Innen einen weiteren Meilenstein in der Geschichte der BIWOG. Die Überbauung wird als Gegensatz zum bestehenden Portfolio für das Wohnen im Alter 60+ erstellt. Rollstuhlgängig sowie Wohnungen, die mit Lift erreicht werden können und keine Stolperschwellen aufweisen.

Auf der aktuell freistehenden Grünfläche mitten im Dorf der Gemeinde Brügg können nach diesem Generalversammlungsentscheid 3 Gebäude erstellt werden. Mittels Skizzen und Plänen zeigte der Vorstand an der ausserordentlichen Generalversammlung die gestalterische, technische, wirtschaftliche und ökologische Lösung. Dabei entstehen 2,5 und 3,5 alters- und behindertengerechte Wohnungen sowie Büroräume für die Gemeinde Brügg. Einsatz von erneuerbaren Energien sollen die Nebenkosten tief halten. Aussergewöhnlich ist auch der halbprivate Bereich pro Etage, wo sich die Bewohner treffen können, wenn man will, ohne ausgestellt sein zu müssen.

Die Gründer der BIWOG haben 1925 schon früh die Wohnungsnot erkannt und gemeinsam dazu Lösungen umgesetzt. Mit dem bekannten Architekten Eduard Lanz erbauten sie Wohnungen resp. Einfamilienhäuser für Familien. Diese boten Raum zum Leben mit Lösungsansätzen im Sanitär- und Küchenbereich, die dazumal wegweisend waren und heute selbstverständlich sind. Der Grün- resp. Gartenbereich wurde wie in einer Genossenschaft üblich gemeinsam erbaut und unterhalten.

Die Gemeinde Brügg hat die über 3100 m<sup>2</sup> grosse Muttimatte von der Erbgemeinschaft als Baulandreserve erwerben können. Diese stellt sie nun der BIWOG für die Überbauung nach genossenschaftlichen Grundsätzen zur Verfügung.

JOURNAL DU JURA / 19.02.2014

## BRÜGG La coopérative Biwog annonce la création de logements adaptés Un complexe résidentiel pour les aînés

Un complexe de résidences en communauté devrait voir le jour à Brügg d'ici l'automne 2015. La coopérative de construction bernoise Biwog annonce pour cet été le lancement des travaux de construction du Muttimatte, un lotissement composé de trois blocs locatifs, comptabilisant un total de 27 appartements exclusivement réservés aux personnes âgées de plus de 60 ans. «L'objectif est de réunir des personnes de même génération dont les aspirations, les difficultés et les besoins sont passablement similaires. Un tel établissement leur permettra ainsi de vivre en communauté, de partager différentes choses et de s'entraider si besoin. Le tout sans être placé en EMS», explique Thomas Bachmann, vice-président de la coopérative Biwog.

Pour répondre au mieux aux besoins de la communauté ciblée, Thomas Bachmann informe que les infrastructures des appartements seront adap-



Le complexe Muttimatte tel qu'il devrait se présenter une fois terminé. LDD

tées. «Nous travaillons également à mettre en place un réseau de collaboration avec différentes entreprises pour faciliter l'accès des résidents à certains services, notamment en ce qui concerne le déplacement pour aller faire les courses ou se rendre chez le méde-

cin», signale-t-il encore.

Avec le projet Muttimatte, Biwog réaffirme sa volonté de s'adapter aux besoins de la population en matière de logements. «Depuis sa création en 1925, notre coopérative s'est toujours appuyée sur des valeurs fondamentalement

sociales et tente d'offrir des logements à prix modérés et adaptés aux différentes catégories de la population, dont notamment les familles», souligne Thomas Bachmann. A l'heure actuelle, Biwog possède une dizaine de lotissements comptabilisant quelque 130 appartements en ville de Biemme et prévoit encore, d'ici quelques années, la construction d'un nouvel édifice à la rue Wasen: «Nous allons collaborer avec l'association d'entraide Casanostra et l'Association pour les personnes âgées nécessitant des soins Biemme-Seeland pour y aménager des logements pour les aînés et les personnes socialement défavorisées», annonce-t-il. **CBU**

### INFO

**Plus d'info sur le Muttimatte:**  
Une séance d'information concernant le complexe Muttimatte aura lieu demain à 18h30 à la salle Barlet à Brügg. Elle est ouverte à l'ensemble de la population.

## Individuelles Wohnen im Alter und nachbarschaftliches Zusammenleben

ht. Die **biwog** (Bieler Wohnbaugenossenschaft) und die Fachstelle für Altersfragen luden am 20. Februar zu einem Informationsabend in die Aula des Schulhaus Bärlet ein. Rund 50 InteressentInnen folgten den Ausführungen zur geplanten Überbauung Muttimatte. Die **biwog** sucht neue Formen für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Die Idee, in dieser Alterswohnsiedlung gemeinsame Aktivitäten und nachbarschaftliches Zusammenleben bewusst zu fördern, schlägt sich auch in der Architektur der Überbauung nieder. Die **biwog** wird dabei begleitet und unterstützt von der Fachstelle für Altersfragen.

### Das Bauprojekt

Die Muttimatte, benannt nach ihrem früheren Besitzer, liegt im Zentrum des Dorfes. Hier entstehen drei Häuser mit insgesamt 27 Wohnungen, gemeinsam genutzten Räumen und Platz für einige Zweige der Gemeindeverwaltung. Die Wohnungen sind altersgerecht eingerichtet, das heisst rollstuhl- bzw. rollatorgängig, ohne Schwellen, und mit dem Lift erreichbar. Die Häuser enthalten 3,5- und 2,5-Zimmer-Wohnungen mit eigener Waschmaschine, einem Reduit und einer schönen Loggia. Im Kellergeschoss hat es eine Tiefgarage mit Parkplätzen und zu jeder Wohnung ein Kellerabteil.

Die Bauherrschaft achtet auf umweltfreundliche Baustoffe, ein grosser Teil des Rohmaterials ist Holz. Die Räume werden mit ökologischer Farbe gestrichen. Die Gebäude sind Minergiehäuser

mit entsprechenden Isolationen und Fenstern. Eine umweltfreundliche Pelletheizung versorgt die Häuser mit Wärme, Solaranlagen liefern Warmwasser und Elektrizität. Minergiestandard bedeutet etwas höhere Baukosten dafür um so tiefere Nebenkosten.

Um gemeinsame Aktivitäten zu ermöglichen und das nachbarschaftliche Zusammenleben zu fördern sind einige ungewohnte aber gut durchdachte Räume und Gebäudeteile geplant: Im ersten Haus, direkt an der Hauptstrasse, entsteht ein grosser Gemeinschaftsraum. Auf jedem Stockwerk findet sich vor den Wohnungseingängen eine lange Lounge, gemeinsam für vier Wohnungen. Die Freiflächen zwischen den Häusern sind für alle zugänglich und werden nach den Wünschen der BewohnerInnen gestaltet. Hier können Obstbäume stehen, kleine Pflanzungen gepflegt oder einfach Grasflächen und Blumenbeete angelegt werden.

**Nachbarschaftliches Zusammenleben mit gemeinschaftlichen Aktivitäten**  
Zu diesen hochgesteckten Zielen äussern sich sowohl die Vertreter der **biwog** als auch Barbara Maibach von der Fachstelle für Altersfragen: Im geplanten Gemeinschaftsraum können verschiedene Sachen entstehen oder angeboten werden: eine Bibliothek, Raum für gemeinsame Mittagessen, ein Kinoklub, Platz für Kurse, Jassmeisterschaften, regelmässige Sprechstunden von Pro Senectute, der Spitex und der Fachstelle für Altersfragen, Kontakt-

stelle mit der Kinder- und Jugendarbeit usw. Die Lounges auf den Stockwerken sind gedacht als Treffpunkte für Höcke, Kaffeetreffen, Plauderecken usw. Auch das Gestalten und Pflegen der Grünflächen kann den Gemeinschaftssinn vertiefen. Viele Menschen mit unterschiedlichen Interessen und Fähigkeiten kommen in einer solchen Überbauung zusammen. Sie sollen ihre Begabungen anwenden können aber auch von den Gaben der MitbewohnerInnen profitieren.

Die Muttimatte liegt sehr zentral. Fast alle Dienstleistungsstellen der Gemeinde (Lebensmittelgeschäfte, Apotheke, Gemeindeverwaltung) sind zu Fuss, mit Rollator oder auch Rollstuhl erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind vor der Haustüre. Barbara Maibach von der Fachstelle für Altersfragen berichtet von Gesprächen mit verschiedenen Institutionen: Mit dem Betagtenheim «im Fahr» diskutiert sie über einen Mahlzeitendienst und einen Wäscheservice, mit der Spitex Bürglen und der Pro Senectute über regelmässige Sprechstunden, mit der Fachstelle für Kinder- und Jugendarbeit über einen gemeinsamen Mittagstisch, mit Coiffeusen und PodologInnen über regelmässige Besuche in der Überbauung.

### Konditionen

Die **biwog** ist eine der ältesten Wohnbaugenossenschaften in Biel. Sie besitzt unter anderem Überbauungen im Ried, in der Champagne und in Madretsch. Die Genossenschaft hat eine fast 100-jährige Erfahrung im Bau und

## Brügg: 27 altersgerechte Wohnungen

**Immobilien** Die Bieler Wohnbaugenossenschaft **Biwog** will einen Neubau mit 27 Wohnungen realisieren. Die drei Gebäude sollen auf der Muttimatte mitten im Dorf von Brügg erstellt werden.

Die 1925 gegründete Bieler Wohnbaugenossenschaft **Biwog** bewirtschaftet Immobilien, die zwischen der Gründerzeit und den 60er-Jahren entstanden sind. Nach 50 Jahren seit dem letzten Entscheid für die Erstellung von Häusern in den Falbringen setzen die Genossenschafter einen weiteren Meilenstein. Dabei entstehen alters- und behindertengerechte 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen sowie Büroräume für die Gemeinde Brügg. Der Einsatz von erneuerbaren Energien soll die Nebenkosten tief halten. Aussergewöhnlich ist der halbprivate Bereich pro Etage, in dem sich die Bewohner treffen können. Die Wohnungen sollen rollstuhl- und barrierefrei sein und keine Stolperschwellen aufweisen.

### Muttimatte als Baulandreserve

Auf der freistehenden Grünfläche mitten im Dorf der Gemeinde Brügg sollen drei Gebäude erstellt werden. Mittels Skizzen und Plänen zeigte der Vorstand an der ausserordentlichen Generalversammlung die gestalterische, technische, wirtschaftliche und ökologische Lösung.

Die Gemeinde Brügg hat die über 3100 Quadratmeter grosse Muttimatte von der Erbgenossenschaft als Baulandreserve erwerben können. Diese stellt sie nun der **Biwog** für die Überbauung nach genossenschaftlichen Grundsätzen zur Verfügung.

### Zur Zeit der grossen Wohnungsnot

1925, also in der Zeit der grossen Wohnungsnot, stellte sich die neu gegründete Genossenschaft **Biwog** die Aufgabe, für ihre damals 29 Mitglieder gesunde und billige Wohnungen in der Sonnhalde zu erstellen. Der Architekt war Eduard Lanz. Die Genossenschaft entwickelte sich rasch. Es folgten weitere Bauten im Champagnequartier, im Lindenquartier, an der Waldrainstrasse und in Falbringen. Heute ist die **Biwog** Eigentümerin von 82 Gebäuden mit 141 Wohnungen. Diese werden aktuell umfangreichen Sanierungen unterzogen. Die heutigen Mieterbedürfnisse können somit nach den Veränderungen erfüllt werden. mt

Info: Bieler Wohnbaugenossenschaft  
**Biwog**, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel.  
Tel. 032 365 21 45. [www.biwog.ch](http://www.biwog.ch)

WOHNEN / 03.03.2013

## Neue Blüte für Traditionsgenossenschaft

**BIWOG** Aufbruchstimmung bei der **Biwog**: Gleich mit mehreren Projekten entwickelt die bald 90-jährige Bieler Wohnbaugenossenschaft jugendliche Dynamik. Bereits diesen Sommer beginnen die Bauarbeiten zu einer neuen Siedlung, dem Projekt Muttimatte in Brügg. Im Auftrag der Gemeinde erstellt und betreibt die **Biwog** im Dorfczentrum Raum für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Dort soll eine Hausgemeinschaft entstehen, in der das nachbarschaftliche Zusammenleben bewusst gefördert wird. Das Projekt Muttimatte umfasst drei Wohnblöcke mit 27 Wohnungen und wird

Dienstleistungsangebote beherbergen, die der ganzen Bevölkerung offenstehen. Gebaut wird auf der Muttimatte zum grössten Teil aus Holz – die Siedlung ist das grösste Holzbauprojekt der Region.

Zudem plant die **Biwog** eine Ergänzung der bauhistorisch wertvollen Wohnsiedlung an der Wasenstrasse, die sie im vergangenen Jahr von der Stadt erwerben konnte. Auf dem Gelände soll ein zusätzliches Gebäude entstehen. Die neuen Wohnungen werden so konzipiert, dass das Zusammenleben von mehreren Generationen unter einem Dach gefördert wird. Die Aufbruchstimmung bei der **Bi-**

wog schlägt sich auch im neuen grafischen Auftritt der Wohnbaugenossenschaft nieder – siehe [www.biwog.ch](http://www.biwog.ch).



So werden sich die Alterswohnungen der **Biwog** dereinst präsentieren.

# ÜBERSICHTSKARTE / PLAN DE SITUATION



## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER / EDITEUR

biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft / *Coopérative  
biennoise de construction*  
Waldrainstrasse 63 / *Crêt-du-Bois 63*  
2503 Biel-Bienne  
info@biwog.ch / www.biwog.ch

### REDAKTION / RÉDACTION

Vincent Studer  
Thomas Bachmann  
Thomas Furrer  
Hans Jost

### KONZEPT, LAYOUT / CONCEPTION, MISE EN PAGE

kong. funktion gestaltung, Biel-Bienne

### ÜBERSETZUNG / TRADUCTION

Thomas Bachmann  
Jean-Marc Bühler  
Marinella Guzzetti

### FOTOS / PHOTOS

Thomas Bachmann  
Stefan Marthaler  
Stadtarchiv

### DRUCK / IMPRESSION

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne

### AUFLAGE / TIRAGE

175 Stück / *exemplaires*