

biwog



BIELER WOHNBAU-  
GENOSSENSCHAFT  
COOPÉRATIVE BIENNOISE  
DE CONSTRUCTION

**JAHRES-**  
**BERICHT /**  
*RAPPORT*  
*ANNUEL*  
**2016**

## 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:

|  | 2016       | 2015       |
|--|------------|------------|
| Anzahl Siedlungen / Nombre lotissements  | 8          | 8          |
| Neue in Planung / Nouveau en planification   | 1          | 1          |
| Anzahl bestehende Wohnungen / Nombre appartements existants                                | 204        | 204        |
| Neue in Planung / Nouveau en planification   | 6          | 6          |
| Anzahl bestehende Garagen / Nombre garages existants                                       | 11         | 11         |
| Anzahl Parkplätze / Nombre places de parc  | 0          | 26         |
| Einstellhallenplätze / Nombre places, parking souterrain                                   | 23         | 0          |
| Liegenschaftserstellungswert in CHF / Valeur d'achat des immeubles en CHF                  | 38'236'746 | 29'354'952 |
| Gebäudeversicherungssumme in CHF / Somme d'assurance bâtiment en CHF                       | 57'990'800 | 57'287'900 |
| Grundstück im Baurecht in m <sup>2</sup> / Terrain total en m <sup>2</sup>                 | 37'900     | 37'900     |
| Grundstücksfläche eigen in m <sup>2</sup> / Terrain en propre en m <sup>2</sup>            | 8'100      | 8'100      |
| davon Baulandreserve in m <sup>2</sup> / dont réserve de terrain à bâtir en m <sup>2</sup> | 5'000      | 5'000      |
| Anteilscheinkapital in CHF / Capital action in CHF   | 69'600     | 68'700     |
| Anzahl Genossenschafter / Nombre coopérateurs  | 246        | 229        |
| Vorstandsmitglieder / Nombre membres de comité   | 5          | 5          |
| Mitarbeiter / Employé  | 0.8        | 0.8        |
| Gründungsjahr / Année de fondation   | 1925       |            |

Die neuen Genossenschafter der Mutti-Matte beim ersten gemeinsamen Apéro (Weihnachten) / *Les nouveaux coopérateurs de la Mutti-matte au premier apéro (Noël).*



Wohnung mit Terrasse der Mutti-Matte zum Verweilen, Ausruhen und Zeit geniessen / *Appartement de la Mutti-Matte avec terrasse pour se reposer et profiter du temps.*



## BERICHT DES PRÄSIDENTEN / RAPPORT DU PRÉSIDENT

Die biwog ist dieses Jahr noch einmal gewachsen. Im Dezember konnten 24 neue Wohnungen auf der Muttimatte in Brügg den neuen GenossenschafterInnen übergeben werden. Das letzte der drei Gebäude ist noch im Bau und wird gegen Ende Mai bezugsbereit sein.

Zur gleichen Zeit renovierte die biwog das «Schmetterlingshaus» an der Wasenstrasse. Dieses enthält nun sieben 2- und 3-Zimmerwohnungen sowie zwei Zimmer für den Betagtenpflegeverein, der als neuer Mieter auch ins Erdgeschoss des Neubaus einziehen wird.

Die Genossenschaft – Ihre Genossenschaft – ist gut im Schwung. Sie verfügt über solide, gut unterhaltene Liegenschaften an guter Lage, weshalb die Wohnungen sehr gesucht sind. Die Genossenschaft hat gesunde Finanzen, weil die MieterInnen die Mieten fristgerecht bezahlen und das Vorstandsteam die Gelder mit Sachverstand und Vorsicht verwaltet.

Mit dem gleichen Schwung müssen wir auch die kommenden Herausforderungen angehen:

Die Anpassung der Statuten und Reglemente, im Baubereich, bei den Finanzen oder auch bei den Kommissionen.

Nichts erledigt sich von selber – wir haben noch nichts abgeschlossen und alle Bereiche fordern jederzeit grösste Aufmerksamkeit. Einige Punkte warten noch nach deren Erledigung.

Der Vorstand engagiert sich mit voller Energie und den zur Verfügung stehenden Ressourcen, aus dem Kreis der Genossenschaft.

*biwog s'est agrandi encore une fois cette année, en décembre, 24 nouveaux appartements étaient mis à disposition de nouveaux coopérateurs sur l'aire Muttimatte à Brügg. Le dernier immeuble est en cours de construction et sera à la location dès mai 2017.*

*Dans le même temps, biwog rénove la « maison papillon » de la rue Wasen qui offrira 7 appartements de 2 pièces ou de 3 pièces ainsi que 2 chambres pour le BPV (Betagte Pflege Verein), notre locataire des surfaces du rez-de-chaussée du futur nouvel immeuble.*

*La coopérative, votre coopérative vit avec un bel élan. Elle possède un parc immobilier en bon état et bien placé, qui est fortement recherché. Elle a des finances saines, parce que nous avons des locataires qui paient leur loyer sans retard et une équipe au comité qui sait gérer l'argent à disposition.*

*Il nous faut continuer avec cet élan et prendre en main les prochains défis.*

*Les modifications de réglementation que ce soit celles du domaine de la construction, celles du domaine des finances ou celles de l'organisation des organes de conduite.*

*Rien ne se fait tout seul, rien n'est acquis et tout demande une attention de chaque instant.*

*Il y a encore beaucoup de choses sur la table...*

*Le comité s'engage avec toutes ses capacités disponibles faire au mieux avec ses ressources et les acquis de la coopérative.*



Die Redner der Jubiläumsfeier wurden durch den Präsidenten verdankt. Viele Lobesworte gingen an die biwog / **Les présidents ont remercié les orateurs présents à ce 90<sup>e</sup> anniversaire. La coopérative biwog a été encensée.**

Die 90. Jahr Jubiläumsfeier an der Wasenstrasse für und von den Genossenschafter / **La célébration du 90<sup>e</sup> anniversaire à la rue du Wasen, organisée par les coopérateurs pour les coopérateurs.**



## AUSBLICK 2017

Wir passen unsere Statuten an, damit diese wieder auf dem neusten Stand sind und wir so auch künftig von den Beiträgen des Dachverbands profitieren können.

Die Vorstandsarbeit ist Gegenstand aktueller und künftiger Diskussionen:  
Suche nach neuen Mitgliedern, welche für die verschiedenen Arbeitsbereiche professionelle Erfahrungen einbringen können.

Neue Organisationsstruktur: Wir vergleichen verschiedene Organisationsmodelle, welche in der Romandie oder in der Deutschschweiz in unterschiedlicher Weise angewendet werden. Wir prüfen insbesondere diejenigen Strukturen, welche seit langem und mit Erfolg funktionieren, um daraus die für uns wichtigsten Elemente übernehmen und gemäss den Bedürfnissen der biwog anpassen zu können.

Unser Buchhaltungsprogramm ist bald 20jährig und damit am Ende seiner Lebensdauer. Es gibt zuviele Arbeitsschritte, die mehrmalige Übertragung von Daten in Hilfstabellen ist sehr umständlich ist. Sollen wir Anpassungen vornehmen? Oder gleich ein neues System einrichten? Eine Veränderung ist jedenfalls unumgänglich.

Gewisse Bautätigkeiten in der Siedlung Wasenstrasse kommen im 2017 zum Abschluss, andere dauern noch an bis 2018.

## PERSPECTIVES 2017

**Nous modifions nos statuts pour être à jour avec la réglementation et aussi afin de pouvoir continuer à bénéficier des fonds de l'association faitière.**

**Nous discutons et discuterons encore de la structure du comité: Recherche de nouveaux membres avec un profil professionnel qui correspondent aux besoins des tâches à maîtriser**

**Nouvelle organisation de la structure: nous avons plusieurs modèles différents entre les mains – des modèles en fonction en Romandie ou en Suisse alémanique. Nous analysons les structures qui fonctionnent et qui sont actives avec succès depuis longtemps, pour en reprendre les meilleures propositions et les adapter si possible à notre biwog.**

**Notre système comptable accuse 20 ans d'âge. Il est au bout de sa vie et oblige à faire trop de travaux annexes, trop de reprises de données sur des tables externes. Il faudra l'adapter? le changer? Se mettre à la page, cela est sûr.**

**Nous allons finir les constructions de la Wasen en 2017 pour une partie et en 2018 pour le reste.**



Keiner zu klein um von einer Wohnung im Neubau Wasenstrasse zu träumen / **Ce rêve d'un nouvel appartement à la rue du Wasen est accessible à tous.**



Die erfolgreiche Geschichte der biwog und die der Wasenstrasse bildlich in einer Fotoausstellung anlässlich Jubiläumsfeier dargestellt / **L'histoire de la réussite de la coopérative biwog et du lotissement de la rue du Wasen sera présentée dans une exposition de photographies lors du 90<sup>e</sup> anniversaire.**

Gemäss den Auflagen der Stadt Biel müssen wir die planerischen Grundlagen unserer Immobilien noch einmal gründlich überarbeiten, einerseits aufgrund der Bauzonenentwicklung in den Siedlungen, andererseits aufgrund der neuen Baurechtsverträge. Um die Verträge in den kommenden 20 Jahren vollständig erneuern zu können wird uns dies mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Es stehen uns also noch viele Arbeitsstunden bevor.

Der Vorstand freut sich über diese Aktivitäten, denn der Puls der biwog schlägt im Rhythmus des heutigen Lebens.

**Nous travaillerons une fois encore le parc immobilier en fonction des décisions de la ville de Bienne au sujet des zones de développement des quartiers et des nouveaux droits de superficie. Cette analyse durera plusieurs années, nous avons tous les droits de superficie qui devront être renouvelé ces 20 prochaines années.**

**Encore des heures de travail en perspective.**

**Le comité se réjouit de cette vitalité. Le cœur de biwog bat au rythme de la vie actuelle.**

## VERDANKUNGEN

Wir danken allen Genossenschafterinnen und Genossenschaffern für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Besonders bedanken wir uns bei all jenen, welche uns unterstützen und immer wieder aufmuntern, um unsere Aufgaben erfüllen zu können.

Wir danken unserem Verwalter Hans Jost für sein tägliches Engagement im Dienste der MieterInnen und GenossenschaffterInnen.

Ich danke auch den Vorstandsmitgliedern für all ihre Arbeit und Unterstützung.

Vincent Studer  
Präsident

## REMERCIEMENTS

**Nous remercions les coopératrices et coopérateurs pour la confiance qu'elles, qu'ils nous témoignent. Nous remercions les personnes qui nous encouragent et nous soutiennent dans la réalisation de notre travail**

**Merci à Monsieur Hans Jost, gérant, pour le travail effectué quotidiennement pour le bien des locataires et coopérateurs.**

**Je remercie aussi les membres du comité pour le travail accompli et leur soutien.**

Vincent Studer  
Président

# SIEDLUNGSKOMMISSION / COMMISSION DES LOTISSEMENTS

Das letzte Jahr war ein besonderes Jahr für die Genossenschaft. Die biwog konnte auf eine 90-jährige und erfolgreiche Geschäftstätigkeit zurückschauen. Doch es ging nicht nur um die Genossenschaft, sondern auch um die Menschen. Gemeinsam mit Casanostra, die gleichzeitig ihr 25-jähriges Bestehen feierte, wurde ein Fest für und mit Genossenschafter organisiert. Dabei wurde wieder einmal die Durchmischung der Menschen sichtbar. Dies ist auch der Erfolg für unsere Gesellschaft. Ob jung oder alt, ob reich oder arm, ob alleine oder zu zweit oder Familie – wohnen war und ist das Grundbedürfnis eines Jeden.

Ein abwechslungsreiches Programm führte auf der Fläche, der von der Stadt im 2013 gekauften Überbauung, durch den Tag. Leider spielte das Wetter nicht ganz nach dem erstellten Programm. Hier eine kleine Zusammenfassung der Festansprachen der eingeladenen Gäste:

Herr Dr. Ernst Hauri, Direktor des Bundesamts für Wohnungswesen, hatte 4 Gründe für die Genossenschaften erwähnt.

- Die Mietpreisgestaltung, so dass alle Bevölkerungsschichten in der Stadt leben können und somit eine gesunde Durchmischung entsteht
- Mitsprachemöglichkeit, denn die Mieter sind auch Genossenschafter und können mitbestimmen
- Dienstleistungen, wie Gemeinschaftsräume, die nebst dem Wohnen angeboten werden
- Pioniergeist für gesellschaftliche und ökologische Bedürfnisse

Frau Silvia Steidle, Finanzdirektorin, Erich Fehr, Stadtpräsident und Barbara Schickert, Baudirektorin, vertraten die Stadt resp die Verkäuferin der Gebäude an der Wasenstrasse. Nach der Besichtigung der sanierten Wohnungen gratulierten sie biwog für das Engagement und die Unterstützung bei der Stadtentwicklung.

Herr Louis Schelbert, Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz, betonte dass beide Jubilare zum Verbund passten. Die Kombination von Selbsthilfe und sozialer Unterstützung sei zwar ungewöhnlich, aber durchaus Sinnbild für das, wofür Verbund einstehe.

Am anschliessenden Podiumsgespräch wies Herr Jürg Sollberger, Präsident Wohnbaugenossenschaft Bern-Solothurn, auf den Erfolg hin, wenn die öffentliche Hand hinter dem gemeinnützigen Wohnungsbau stehe.

Die Nähe zum charaktervollen Gebäude gab die Möglichkeit, den Urzustand der Wohnungen sowie die verschiedenen Sanierungsstufen aufzuzeigen. Dabei wurde eindrücklich dargestellt, wie einfach früher gewohnt wurde. Mehr Komfort werden dann die neuen Mieter im Neubau erhalten, der 2017/2018 realisiert wird.

Weitere Attraktionen waren musikalische Unterhaltungen, wie das Jodler Quartett sowie das Platzkonzert. Ergänzt wurde das Fest mit einer Performance von einem Künstler. Dieser baute ein «Haus» mit Stäben und Seilen zum Festbinden, ohne jeweils den Boden berühren zu müssen. Für die kleinen Zuschauer war auch gesorgt. Die Marionetten sorgten für ein spannendes Kinderprogramm. Und nicht zu vergessen sind die Würste und das Risotto,

*L'année écoulée a été très particulière pour la coopérative, car biwog a pu se remémorer 90 ans d'activité réussie. Nous n'avons pas voulu commémorer seulement la coopérative, mais aussi les personnes qui s'y engagent. Voilà pourquoi nous avons organisé une fête avec et pour les coopérateurs, en commun avec Casanostra, qui célébrait en même temps ses 25 ans d'existence. Et ce fut une occasion de nous rappeler l'importance de veiller à une grande mixité sociale, objectif atteint grâce à notre coopérative. Jeunes et plus âgés, riches ou pauvres, seul, en couple ou en famille: l'habitat était et reste un besoin de base de chacun.*

*Un programme diversifié sur la parcelle achetée à la Ville en 2013 a animé la journée, même si la météo ne nous a malheureusement pas vraiment gâtés. Mais les allocutions de nos invités furent fort intéressantes.*

*Monsieur Ernst Hauri, directeur de l'Office fédéral du logement, a rappelé quatre bonnes raisons pour l'existence des coopératives:*

- *l'échelle des loyers pour que toutes les couches de population de la ville puissent vivre ensemble et assurer une saine mixité sociale;*
- *la participation directe (droit à la parole), car les locataires sont aussi des coopérateurs qui prennent les décisions en commun;*
- *les services (p.ex. les salles communes) comme prestations supplémentaires aux logements;*
- *l'esprit de pionnier en ce qui concerne les besoins sociétaux et écologiques.*

*Silvia Steidle, directrice des finances, Erich Fehr, maire, et Barbara Schickert, directrice des travaux publics, représentaient la Ville, soit la venderesse du bâtiment à la rue de Wasen. Après la visite des appartements rénovés, ils ont félicité biwog de son engagement et de sa contribution au développement de la ville.*

*Monsieur Louis Schelbert, président des coopératives d'habitation Suisse, a souligné que les deux jubilaires reflétaient bien leur fédération. Vouloir associer l'autonomie et le soutien social est certes une initiative inhabituelle, mais reflète pleinement la raison d'être de la fédération.*

*Lors de la table ronde qui a suivi, Monsieur Jürg Sollberger, président des coopératives d'habitation Berne-Soleure, a souligné le succès remporté grâce au soutien des autorités publiques aux coopératives d'habitation.*

*La proximité de ces bâtiments pleins de caractère a laissé entrevoir l'état initial des appartements ainsi que les différentes étapes de rénovation. Et l'on s'est rendu compte avec étonnement de la simplicité du mode de vie d'autrefois. Les locataires du nouveau bâtiment, qui sera fini en 2017/2018, jouiront de plus de confort.*

*Les intermèdes musicaux, comme le quatuor de Jodel ou le concert en plein air, ont amené une touche de légèreté. Cette fête a également été l'occasion d'assister à une performance*



Jung und Alt trotzen der Kälte und treffen sich in der Siedlung Linde zum Adventsfeiern und freuen sich auf die bevorstehende Weihnachtszeit / *Jeunes et vieux ont bravé le froid dans le lotissement des Tilleuls. Ils sont venus ouvrir la première fenêtre du calendrier de l'Avent et se réjouir des fêtes qui s'annoncent.*

Ein Haus muss nicht immer 4 Ecken haben. Akrobatischer Hausbau / *Une maison ne doit pas obligatoirement avoir quatre coins. Une architecture plus osée.*

die mit viel Berufsstolz zubereitet worden sind und die Besucher verwöhnten. Am späteren Abend schwang man noch bei kühlen Temperaturen und bis die Lichter gelöscht wurden das Tanzbein zu Soul.

## FEIER IN DEN SIEDLUNGEN

Familiär ging es dann wieder bei den Siedlungsanlässen. Gegen Ende Jahr wurde in der Sonnhalde wieder der der bekannte Adventskalender durchgeführt. Selbstgemachte Verschönerungen wurden jeweils in der Adventszeit am Abend an den Fenstern sichtbar. In der Linde wurden die Adventsbilder sogar an einem Abend mit dem Besuch vom Samichlaus ergänzt. Er brachte eine Geschichte und einen vollen Sack voller Überraschungen mit. In der Mutti-Matte stiess man nach den anstrengenden Umzugstagen in einem halbprivaten Vorraum zum Erwachen der Siedlung an.

Über die gemeinsame Zeit haben wir uns gefreut und ich danke allen Helfern zum Gelingen dieser Veranstaltung. Wir freuen uns jetzt schon auf die nächsten 10 Jahre resp auf die 100 Jahr Feier.

Thomas Bachmann,  
Leiter der Siedlungskommission

*artistique spéciale: à l'aide de barres et de cordes, un artiste a construit un semblant de maison sans jamais toucher le sol. Un programme de marionnettes était aussi dédié aux plus petits. Enfin, mentionnons aussi les saucisses et le risotto, préparés avec un grand savoir-faire et fort appréciés des visiteurs. La soirée s'est terminée très tard, malgré les températures plus fraîches, dans la bonne humeur et la danse.*

## CÉLÉBRATION DANS LES LOTISSEMENTS

*Les manifestations sympathiques ont repris dans les lotissements. La fin de l'année a été célébrée à la Sonnhalde avec le traditionnel calendrier de l'Avent. Le soir, on pouvait admirer les décorations faites maison aux fenêtres. En plus de ces belles images, le lotissement des Tilleuls a même vu la visite du St-Nicolas, avec son gros sac plein d'histoires et de surprises. À la Muttimatte, après quelques jours de laborieux déménagements, un hall d'entrée a été réquisitionné pour trinquer entre coopérateurs et fêter la création du lotissement.*

*Nous avons beaucoup apprécié ces moments passés ensemble, et je remercie cordialement ici tous ceux qui ont contribué au succès de cette manifestation. Nous nous réjouissons déjà des prochaines dix années, et bien entendu du jubilé du centenaire.*

Thomas Bachmann,  
responsable de la commission des lotissements

# TÄTIGKEITEN DER BAUKOMMISSION / ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES CONSTRUCTIONS

## ALLGEMEINES

Die Biwog hat innerhalb der vergangenen Berichtsperiode einen unvergleichlichen Effort gemacht. Erstmals seit den 60er Jahren wurde wieder ein vergleichbares Volumen an «Bau» bewältigt. Für den Vorstand und nicht zuletzt für alle Genossenschaftler bedeutete das eine zeitweilig sehr grosse Anspannung. Solche Zeiten haben aber etwas pionierhaftes an sich, es ist schön Teil davon zu sein, die Bewegung mit zu gestalten.

Natürlich haben uns auch im 2016 die Projekte Brügg und Wasenstrasse am meisten beansprucht; der Neubau Brügg aktiviert über seine gesamte Errichtungsdauer immerhin eine Summe von gut CHF 13mio; die Sanierungen an der Wasenstrasse rund CHF 3mio. Die Begleitung dieser Abläufe bedeuten für ein kleines Gremium, wie den Biwog Vorstand, eine konstante Herausforderung. In diesem Sinn geht an dieser Stelle mein Dank auch einmal ganz offen an meine Kollegen im Vorstand, die sich intensiv immer wieder mit allen Aspekten des «Bauwesens» auseinandersetzen müssen.

Vorübergehend mussten die anderen Dossiers zwangsläufig etwas in den Hintergrund gerückt werden. Nichtsdestotrotz sind viel anstehende, kleinere Unterhaltsarbeiten erfolgt. Dies für gewöhnlich in pragmatischer Herangehensweise, unkompliziert und effizient, meistens direkt durch die Geschäftsstelle in enger Zusammenarbeit mit der Baukommission.

Der per Mitte 2016 in Aussicht gestellte Bericht seitens der städtischen Planungsgruppe liegt noch nicht vor, es sei erst im Laufe des Jahres 2017 damit zu rechnen. Dieser Bericht wird als Instrument für die längerfristige Planung unserer Siedlungs-Entwicklung dienen, vorallem was die Champagne angeht. Die Angelegenheit mit der denkmalpflegerischen Unterschutzstellung jener schreitet in Abhängigkeit mit dem oben erwähnten, erwarteten Bericht langsam aber stetig voran.

## MUTTI-MATTE BRÜGG

Auf der Mutti-Matte in Brügg sind die beiden oberen Gebäude Hauptstrasse 8 und 10 fertiggestellt und die Wohnungen bis zum Ende des Berichtsjahres grösstenteils bezogen worden.

Der langfristige Mietvertrag mit den Sozialen Diensten der Gemeinde Brügg wurde im Frühjahr nach langen Verhandlungen unterzeichnet. Die Bauarbeiten im Haus Hauptstrasse 6 - dem letzten der drei - gingen mit viel Elan voran; per Ende 2016 konnten die Verzögerungen teilweise kompensiert und der Rohbau fertiggestellt werden, das Gebäude war auf den Winter hin dicht.

Bis Weihnachten 2016 erfolgte zu einem grossen Anteil auch die Umsetzung der Aussen-raumgestaltung bei den oberen Gebäude Hauptstrasse 8 und 10, man kann sich ein Bild machen, wie es später dann sein würde.

Wir sind heute glücklich darüber, viele zufriedenen Bewohner in der Mutti-Matte zu wissen. So hat sich auch die interne Gemeinschaft recht schnell formiert und diverse Projekte gestartet.

## WASENSTRASSE SANIERUNG

Die Renovationen in den Biwog-Gebäuden sind zum grössten Teil abgeschlossen; einzig im Erdgeschoss vom Gebäude Wasenstrasse 34 müssen diverse Arbeiten zurückgestellt werden, stehen sie doch im direkten Zusammenhang zum direkt anschliessenden Neubau.

## GÉNÉRALITÉS

*Biwog a fait des efforts incommensurables pendant le dernier exercice. Comme cela n'avait pas été le cas depuis très longtemps, notre coopérative a pu gérer un volume d'immeubles «à construire» similaire à celui des années 1960. Le comité, mais aussi les coopérateurs, ont ressenti clairement le poids de cette responsabilité. Cependant, un air de pionnier souffle sur ce genre de phase, et il est réjouissant de faire partie du renouveau. Évidemment, les projets Brügg et rue du Wasen ont exigé de grands efforts en 2016 encore: à lui seul, l'ensemble Muttimatte à Brügg réunit sur toute la durée de construction un investissement de 13 millions de francs; la rénovation de la rue du Wasen, quant à elle, 3 autres millions. L'accompagnement de ces projets représente un vrai défi pour un petit comité comme celui de Biwog. Je remercie donc très sincèrement mes collègues du comité qui ont dû constamment s'intéresser à tous les aspects de la construction.*

*Les autres dossiers ont été momentanément et par la force des choses quelque peu délaissés. Néanmoins, l'administration a pu effectuer en étroite collaboration avec la commission de construction de nombreux petits travaux d'entretien nécessaires; ils ont été réalisés comme d'accoutumée de manière pragmatique, simple et efficace.*

*Le rapport du groupe de planification annoncé pour mi 2016 n'a pas encore été rédigé; il devrait suivre au cours de l'année 2017. Ce rapport servira d'instrument pour la planification à long terme de nos lotissements, surtout en ce qui concerne la Champagne. L'affaire concernant le classement de certains bâtiments par la protection du patrimoine avance à petits pas, car elle est liée à la présentation du rapport susmentionné.*

## MUTTIMATTE BRÜGG

*Les deux premiers immeubles, en haut de la Muttimatte à la Hauptstrasse 8 et 10 à Brügg, sont prêts; d'ici la fin de l'exercice, la majorité des appartements sera louée.*

*Le contrat de location de longue durée avec les services sociaux de la commune de Brügg a été signé au printemps après de longues négociations. Les travaux de l'immeuble de la Hauptstrasse 6, le dernier des trois, ont bien avancé; à fin 2016, les retards ont pu être partiellement comblés et le gros œuvre terminé pour que le bâtiment soit étanche pour l'hiver.*

*Jusqu'à Noël 2016, la plus grande partie de l'aménagement des environs des bâtiments du haut, à la Hauptstrasse 8 et 10, a été réalisée, permettant de s'imaginer à quoi cela va ressembler.*

*Nous sommes aujourd'hui heureux de savoir que de nombreux habitants satisfaits vivent désormais à la Muttimatte. Une communauté interne s'est vite formée et a déjà lancé divers projets.*

## RÉNOVATION À LA RUE DE WASEN

*Les rénovations des bâtiments de Biwog sont presque totalement terminées. S'il a fallu repousser divers travaux au rez-de-chaussée de l'immeuble de la rue de Wasen 34, cela est dû au fait que ces travaux sont directement liés au bâtiment en construction attenant.*



Muttimatte – Heller Flur mit grossen Fenstern als Begegnungszone für 4 Etagenbewohner / Muttimatte – un couloir lumineux avec de larges fenêtres sert de zone de rencontre pour les 4 habitants qui résident à cet étage.

## WASENSTRASSE NEUBAU

Das Baugesuch konnte, wie geplant im Frühjahr 2016 bei den städtischen Behörden deponiert werden. Zu den ohnehin schon sehr langatmigen Verfahren der Behörden kam leider eine Einsprache hinzu, welche ihrerseits die Verzögerungen bei der Erteilung der Baubewilligung noch erhöhte. Zum Ende des Berichtsjahres ist unklar, wann mit einem positiven Bauentscheid gerechnet werden könnte, da die einsprechende Partei darauf besteht, die Angelegenheit weiterzuziehen. Pikant dabei ist, dass der Einsprachegrund in keinem direkten Zusammenhang mit dem Baugesuch der Biwog steht, sondern mit der städtischen Parkierordnung in der blauen Zone zu tun hat. Unser Rechtsstaat jedoch wird allen Anliegen gerecht – sie mögen noch so abstrus sein – und verfährt mit diesen nach Paragraph.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass der ursprünglich vorgesehene Bezug des Neubaus per Ende 2017 nicht gehalten werden kann. Glücklicherweise war der BPV (Betagtenpflegeverein Biel als Mieter des gesamten Erdgeschosses) in der Lage, den Mietvertrag am aktuellen Standort um ein Vierteljahr bis Ende März 2018 zu verlängern.

Um die gesamte bauliche Terminalsituation etwas entspannen zu können, wurde seitens Behörden eine Teil-Baubewilligung für vorbereitende Arbeiten gewährt. Sie wird erlauben ab Februar 2017 die Abbrüche, den Aushub, sowie die Arbeiten am Untergeschoss des Neubaus in Angriff zu nehmen. In dieser Phase wird ebenfalls der archäologische Dienst des Kantons Bern aktiv sein, werden doch bronzezeitliche Relikte in mittleren Aushubschichten vermutet – man darf gespannt sein!

Das Jahr 2017 wird einen Kreis fast ganz schliessen; es werden 5 intensive Jahre hinter uns liegen mit einem erfreulichen Zuwachs an Genossenschaftlern und einem Wohnungsbestand der die 200er Grenze deutlich übertrifft.

Wir danken für euer Vertrauen  
Thomas Furrer,  
Verantwortlicher Baukommission

## NOUVEAU BÂTIMENT DE LA RUE DE WASEN

*La demande de permis de construire a été déposée auprès des autorités communales au printemps 2016, comme prévu. À la procédure administrative déjà très longue en soi, s'est malheureusement ajoutée une opposition qui a encore retardé l'obtention du permis de construire. Il n'était pas clair à la fin de l'exercice à quel moment une décision positive relative au permis de construire pourra tomber, car l'opposante veut porter l'affaire plus loin. Et pourtant, le motif d'opposition ne se réfère pas directement à la demande de permis de construire de Biwog, mais s'oppose à l'ordonnance municipale sur les places de parc en zone bleue. Notre état de droit traite pourtant toute demande équitablement, même si elle est incongrue, et décide exactement selon la lettre de la loi.*

*Il devient déjà clair que le nouveau bâtiment ne sera pas habitable à fin 2017, comme c'était prévu. Heureusement que le locataire de tout le rez-de-chaussée, l'Association pour personnes âgées nécessitant des soins Bienne-Seeland, a été en mesure de prolonger le bail sur son site actuel d'un trimestre, jusqu'à fin mars 2018.*

*Afin d'alléger quelque peu toute la situation des délais de construction, les autorités ont attribué un permis de construction partiel pour les travaux préparatoires. Il permettra dès février 2017 de procéder aux démolitions, aux excavations et aux travaux au sous-sol du nouveau bâtiment. Le service archéologique du canton de Berne sera aussi actif pendant cette phase, car on suspecte qu'il pourrait y avoir des vestiges de l'Âge du bronze dans les couches moyennes de l'excavation: nous sommes tous très excités à l'idée!*

*L'année 2017 fermera presque la boucle de cinq années intenses, avec une croissance réjouissante du nombre de coopérateurs et un nombre nettement supérieurs à l'objectif des 200 logements.*

*Il ne nous reste qu'à vous remercier de votre confiance.*  
Thomas Furrer,  
responsable de la commission de construction

# AKTIVITÄTEN DER FINANZKOMMISSION / ACTIVITÉS DE LA COMMISSION DES FINANCES

Im Jahr 2016 wurden viele Anstrengungen unternommen, um die Investitionen in das Projekt Muttimatte in Brugg zu sichern. Dazu gehörte auch die präzise Berechnung der korrekten Mietzinse, so dass der Aufwand für diese Wohnungen gedeckt ist.

Das Projekt an der Wasenstrasse erforderte ebenfalls ein grosses Engagement um die Finanzierung im Detail zu sichern.

Der Bankenregulator, die Finma, hat die Banken dazu aufgefordert, ihre Finanzierungsprinzipien der Wohngenossenschaften zu überdenken:

Künftig werden nur noch die Mietzinseinnahmen als Bemessungsgrundlage herangezogen, wenn es um die Kreditvergabe geht.

Die Genossenschaften müssen, genau wie andere Unternehmen und Private auch, einen Finanzierungsplan vorlegen, der die folgenden Kriterien erfüllt:

- 20% Eigenkapital  
idealerweise zwischen 5 und 10% beigebracht durch die MieterInnen
- 80% maximal Bankkredite im ersten und zweiten Rang

In der Vergangenheit zogen die Banken jeweils eine Mischfinanzierung zwischen den Gebäudewerten und den zu erwartenden Mietzinseinnahmen in Betracht. Dies bedingt also eine neue Betrachtungsweise und Praxis im Bereich der Pflichteinlagen. Der Vorstand muss sich dem Dossier so rasch wie möglich annehmen, weil davon alle Renovationen oder Neubauten von Gebäuden betroffen sind. Vorläufig hat dies keinen Einfluss auf die bestehenden Mietverträge.

Gerne weisen wir einmal mehr darauf hin, dass es die biwog dank eines vorsichtigen und professionellen Umgangs mit den Finanzen schafft, qualitativ hochstehende Wohnungen zu gleichbleibend attraktiven Mietzinsen anzubieten.

Vincent Studer  
Verantwortlicher Finanzkommission

*L'année 2016 a été consacrée au suivi des investissements pour le projet de Brugg et la définition des loyers calculés au prix le plus juste pour couvrir les coûts générés par les appartements.*

*Un grand engagement a été nécessaire pour mener à bien le détail du financement de la Wasen.*

*Le régulateur des banques (Finma) a demandé à ces dernières de modifier la façon de considérer les coopératives:*

*Seules les entrées locatives sont valorisées pour connaître la valeur des financements accordés.*

*Les coopératives doivent, tout comme les autres sociétés ou les privés, fournir un financement qui comprend:*

- 20% de fonds propres  
idéalement entre 5 et 10% d'argent venant du locataire
- 80% maximum de fonds bancaires au premier rang et au deuxième rang

*Par le passé, les banques faisait un mixte avec la valeur des immeubles et les entrées locatives. Cela implique donc une nouvelle réflexion à mener au sujet des prêts obligatoires. Le comité devra se pencher sur ce dossier rapidement, puisque tous les bâtiments que nous assainissons ou que nous construisons sont touchés. Actuellement cela n'a pas d'influence sur les contrats de location existants.*

*Nous répétons une fois encore que grâce à une gestion prudente et professionnelle de ses finances, la biwog offre des appartements de haute qualité avec un loyer attractif et stable sur les années.*

Vincent Studer  
responsable de la commission des finances

# 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

## Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der Genossenschaft der BIWOG, Bieler Wohnbaugenossenschaft, Waldrainstrasse 63, 2503 Biel


Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) der Gesellschaft **BIWOG, in Biel**, für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

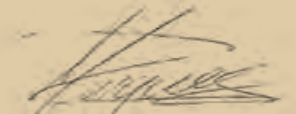
Für die Jahresrechnung ist die Direktion und der Vorstand der **BIWOG, in Biel**, verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen de angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

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

Neuchâtel, den 11.05.2017

  
Stéphan Roulet  
Economiste d'entreprise ESCEA/HEG  
Réviseur responsable agréé ASR

  
Paulo Ferreira Marques  
Economiste d'entreprise HES  
Réviseur

Beilagen :

Jahresrechnung

Imprint de l'Annuaire B  
2016 Conseil  
roulet@wasenonline.ch

Rue de la Treille 4  
2000 Neuchâtel

Membre de l'Union Suisse  
des Intermédiaires FIDUCIAIRE ESCEA

TEL: 032 731 10 30  
Fax: 032 731 90 01  
Natch: 079 678 82 22

## BILANZ / BILAN

|  |                    | 31.12.2016<br>CHF    | 31.12.2015<br>CHF    |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>AKTIVEN / ACTIFS</b>  | Anhang /<br>Annexe | <b>31'046'412.27</b> | <b>23'496'553.84</b> |
| <b>Umlaufvermögen / Actif circulant</b>  |                    | <b>534'411.08</b>    | <b>1'846'768.43</b>  |
| Flüssige Mittel / Trésorerie   | 2.1                | 256'068.14           | 1'557'174.18         |
| Debitoren / Débiteurs  |                    | 6'176.19             | 17'015.39            |
| Heiz- und Nebenkosten / Compte collectif chauffage                                     |                    | 272'166.75           | 272'578.86           |
| Andere aktive Rechnungsabgrenzung /<br>Autres régularisations de l'actif               |                    | 0.00                 | 0.00                 |
| <b>Anlagevermögen / Actif immobilisé</b>   |                    | <b>30'512'001.19</b> | <b>21'649'785.41</b> |
| <b>Finanzielles Anlagevermögen / Immobilisations financières</b>                       |                    | <b>7'101.00</b>      | <b>7'101.00</b>      |
| Beteiligungen / Participation  | 2.4                | 7'101.00             | 7'101.00             |
| <b>Sachanlagen / Immobilisations corporelles</b>                                       |                    | <b>30'504'900.19</b> | <b>21'642'684.41</b> |
| Maschinen, Apparate und Mobilien /<br>Machines, appareils et mobilier                  |                    | 19'579.45            | 39'157.85            |
| Land / Terrains  | 2.3                | 125'527.00           | 125'527.00           |
| Immobilien / Immeubles   | 2.2                | 30'359'793.74        | 21'477'999.56        |
| <b>PASSIVEN / PASSIFS</b>  |                    | <b>1'191'024.27</b>  | <b>23'496'553.84</b> |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à court terme</b>                   |                    | <b>784'091.42</b>    | <b>784'091.42</b>    |
| Kreditoren / Créanciers  |                    | 505'482.65           | 314'706.48           |
| kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten /<br>Dettes à court terme portant intérêts | 2.5                | 195'867.80           | 35'084.75            |
| Heiz- und Nebenkosten / Acomptes compte collectif chauffage                            |                    | 232'863.00           | 244'729.00           |
| Vorausbezahlte Mietzinse / Loyers payés d'avance                                       |                    | 167'783.40           | 163'283.30           |
| Andere passive Rechnungsabgrenzungen /<br>Autres régularisations du passif             |                    | 89'027.42            | 26'287.89            |
| <b>Langfristiges Fremdkapital / Capitaux étrangers à long terme</b>                    |                    | <b>29'049'518.00</b> | <b>21'997'018.00</b> |
| Langfristig verzinsliche Verbindlichkeiten /<br>Dettes à long terme portant intérêt    | 2.6                | 28'927'500.00        | 21'875'000.00        |
| übrige langfristige Verbindlichkeiten /<br>Autres dettes à long terme                  |                    | 122'018.00           | 122'018.00           |
| <b>Eigenkapital / Capital propre</b>   | 2.7                | <b>805'870.00</b>    | <b>715'444.42</b>    |
| Anteilkapital / Capital social   |                    | 694'927.00           | 600'633.00           |
| Freier Reservefonds / Fonds de réserve libre   |                    | 16'697.95            | 16'697.95            |
| Gewinn-/Verlustvortrag / Résultat reporté  |                    | 98'113.47            | 95'453.26            |
| Jahresverlust-/gewinn / Résultat de l'exercice   |                    | -3'868.42            | 2'660.21             |

ERFOLGSRECHNUNG 2016 /  
COMPTE DE RÉSULTAT 2016

|   |                    | 31.12.2016<br>CHF   | 31.12.2015<br>CHF   |
|---|--------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Einnahmen aus Liegenschaften / Produits des immeubles</b>  | Anhang /<br>Annexe | <b>2'010'820.35</b> | <b>2'065'195.30</b> |
| Nettoerlöse aus Mieteinnahmen /<br>Produit net des locations et des prestations de service  | 2.8                | 2'070'951.60        | 2'076'952.00        |
| Ertragsminderung durch Leerstände /<br>Coûts des appartements vides   |                    | -73'059.05          | -25'422.00          |
| Verwaltungshonorar und Eintrittsgebühren /<br>Honorare de gérance et frais d'entrée   |                    | 12'927.80           | 13'665.30           |
| <b>Kosten der Liegenschaften / Charges des immeubles</b>  |                    | <b>1'712'162.60</b> | <b>1'086'541.74</b> |
| Hypothekar- und Darlehenszinsen /<br>Intérêts hypothécaire et sur prêts   | 2.9                | 577'044.59          | 494'585.83          |
| Baurechtszinsen / Intérêts sur droits de superficie   | 2.10               | 134'502.45          | 137'607.45          |
| Unterhalt und Reparaturen /<br>Entretien et réparations   |                    | 880'665.05          | 374'175.91          |
| Versicherungen / Assurances   |                    | 46'463.85           | 44'130.95           |
| Liegenschaftssteuer / Impôts fonciers   |                    | 26'955.80           | 26'955.80           |
| Projektentwicklung / Développement de projets   | 2.11               | 10'000.00           | 0.00                |
| Vernetzungsplattform / Réseau d'animation   | 2.12               | 13'090.00           | 0.00                |
| Andere Aufwendungen / Autres charges  |                    | 23'440.86           | 9'085.80            |
| <b>Bruttoergebnis der Liegenschaften / Bénéfice brut sur immeubles</b>  |                    | <b>298'657.75</b>   | <b>978'653.56</b>   |
| Büro- und Verwaltungsaufwand /<br>Charges de bureau et d'administration   |                    | 154'559.83          | 157'553.46          |
| Organkosten / Charges des organes   | 2.13               | 113'635.29          | 105'057.01          |
| <b>EBITDA (Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen, Finanzerfolg und Steuern) / EBITDA<br/>(Résultat d'exploitation avant intérêts, impôts et amortissements)</b> |                    | <b>30'462.63</b>    | <b>716'043.09</b>   |
| Abschreibungen auf Sachanlagen /<br>Amortissements sur les postes de l'actif immobilisé   | 2.2                | 19'578.40           | 518'867.95          |
| <b>EBIT (Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg und Steuern) /<br/>EBIT (Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts)</b>                                     |                    | <b>10'884.23</b>    | <b>197'175.14</b>   |
| Finanzertrag / Produits financiers  |                    | -160.09             | -182.23             |
| Finanzaufwand / Charges financières   |                    | 2'826.96            | 4'174.62            |
| <b>EBT (Betriebliches Ergebnis vor Steuern) /<br/>EBT (Résultat d'exploitation avant impôts)</b>  |                    | <b>8'217.36</b>     | <b>193'182.75</b>   |
| Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Aufwand und Ertrag /<br>Charges/produits exceptionnels uniques ou hors période                                  | 2.14               | 11'120.53           | 189'852.74          |
| <b>Gewinn vor Steuern / Résultat avant impôts</b>   |                    | <b>-2'903.17</b>    | <b>3'330.01</b>     |
| Direkte Steuern / Impôts directs  |                    | 965.25              | 669.80              |
| <b>Jahresgewinn / Bénéfice de l'exercice</b>  |                    | <b>-3'868.42</b>    | <b>2'660.21</b>     |

# BEILAGEN ZU BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG / ANNEXE AU BILAN ET AUX COMPTES DE RÉSULTAT

## 1. INFORMATIONEN ZU DEN UMGESETZTEN FINANZPRINZIPIEN / INFORMATION SUR LES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUÉS

### 1.1 ALLGEMEIN

Der Jahresabschluss wurde auf den historischen Kosten hergeleitet und basieren auf der Annahme der Unternehmensfortführung. Sie werden in Schweizer Franken dargestellt.

#### Sachanlagen

Sämtliche Sachanlagen werden zur Vermietung (Zweck der Genossenschaft) genutzt. Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Sachanlagen, mit Ausnahme von Land und Sachanlagen im Bau, werden zu den nachfolgend aufgeführten Ansätzen abgeschrieben:

- Grundstücke bebaut und unbebaut keine Abschreibung
- Gebäude 2 % linear
- Innenausbauten 2 % linear
- Sachanlagen im Bau keine Abschreibung

Der Wert der aktivierten Mehrwerte wird basierend auf den ausgeführten Arbeiten von Architekten definiert.

Wenn sich eine Sanierung über mehrere Perioden erstreckt, sind 20 bis 25% der Investitionen zu Lasten des Kontos «Instandhaltungs- und Sanierungskosten» umgelegt, damit die Aufteilung der Kosten auf die korrekten Rechnungsperioden erreicht werden kann.

Die Immobilieninvestitionen basieren auf folgenden Prinzipien:

- Das Genossenschaftsdarlehen, das sich bis auf 20% vom Gebäudewert, im Minimum 3 Monatsmieten, erstreckt
- Geldeinlage vom Fonds de Roulement oder Solidaritätsfond der Schweizer Genossenschaften, das das Eigenkapital repräsentiert
- Grundfinanzierung (80%) durch Hypotheken oder Emissionszentrale EGW für gemeinnützige Wohnbauträger, das das Fremdkapital repräsentiert

### GÉNÉRALITÉS

Les comptes annuels sont établis selon le principe du coût historique et reposent sur l'hypothèse de la continuité de l'exploitation. Ils sont présentés en francs suisses.

#### Immobilisations corporelles

Toutes les immobilisations corporelles sont utilisées à des fins de location (selon les buts de la coopérative). Les immobilisations corporelles sont évaluées selon leur valeur d'acquisition ou leur coût de construction.

Les immobilisations corporelles, à l'exception du terrain et des immobilisations corporelles en cours, sont amorties en appliquant les pourcentages suivants :

- terrains construits et non construits aucune dépréciation
- bâtiments 2 % linéaire
- (voir remarque point 2.2)
- second œuvre 2 % linéaire
- immobilisations corporelles en cours aucune dépréciation

La valeur des plus-values à activer est définie par les architectes en fonction des travaux effectués.

Si un assainissement s'étend sur plusieurs périodes comptables, 20 à 25 % des sommes investies sont portées à charge du compte «Part d'entretien sur assainissement» afin de répartir les frais sur les bonnes périodes comptables.

Les investissements immobiliers se basent sur les principes suivants:

- Dépôt d'un prêt obligatoire des locataires qui peut s'élever jusqu'à 20% de la valeur de l'objet, minimum 3 loyers
- Apport du Fonds de Roulement ou du Fonds de solidarité de l'association faîtière des coopératives suisses ce qui représente le «Capital propre investi»
- Financement du solde (soit 80%) par des hypothèques bancaires ou de la CCL (Centrale d'émission CCL finance les immeubles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (EGW) ce qui représente le «Capital étranger»

## 2. INFORMATIONEN UND KOMMENTARE ZU EINIGEN KONTEN DER BILANZ UND JAHRESRECHNUNG / INFORMATIONS ET COMMENTAIRES CONCERNANT CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

### 2.1 LIQUIDITÄTS KONTO / COMPTE DE LIQUIDITÉS

Erläuterung zur Bilanz / Informations concernant le bilan

#### Flüssige Mittel / Trésorerie

|  |     | 2016              | 2015                |
|--|-----|-------------------|---------------------|
| Kontokorrent Raiffeisen / <i>Compte courant Raiffeisen</i>                 | CHF | 12'400.02         | 308'380.57          |
| Kontokorrent Bank Coop / <i>Compte courant Banque Coop</i>                 | CHF | 0.00              | 0.00                |
| Kontokorrent Crédit Suisse / <i>Compte courant Crédit Suisse</i>           | CHF | 241'774.95        | 164'265.93          |
| Baukreditkonto Crédit Suisse / <i>Crédit de construction Crédit Suisse</i> | CHF | 1'893.17          | 1'084'527.68        |
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b>                                   | CHF | <b>256'068.14</b> | <b>1'557'174.18</b> |

Der Baukredit bei der Credit Suisse, notwendig um die Rechnungszahlung des Projektes in Brügg zu ermöglichen, bringt eine Liquidität von über CHF 1.5 Mio im 2015.

Le crédit de construction ouvert auprès du Crédit Suisse, nécessaire pour le paiement des factures de Brügg portait le solde des liquidités à plus de CHF 1,5 millions en 2015.

### 2.2 SACHANLAGESPIEGEL (GEBÄUDE) / IMMOBILISATIONS CORPORELLES (IMMEUBLES)

Grundstücke und Gebäude / *Bien-fonds et immeubles*

|   |        |     | 2016                 | 2015                 |
|---|--------|-----|----------------------|----------------------|
| <b>Nettobuchwerte / Valeur comptable nette</b>                                | 01.01. | CHF | <b>21'477'999.56</b> | <b>18'026'875.57</b> |
| <b>Anschaffungswerte - Stand / Valeur d'acquisition - situation</b>           | 01.01. | CHF | <b>29'354'951.98</b> | <b>25'424'116.94</b> |
| <b>Zugänge / Augmentation, achat</b>  |        |     |                      |                      |
| Brügg, Mutti-Areal / <i>Brügg, aire Mutti</i>                                 |        | CHF | 6'850'475.05         | 3'879'112.70         |
| Biel/Bienne, Wasenstrasse / <i>Biel/Bienne, rue Wasen</i>                     |        | CHF | 2'031'319.13         | 51'722.34            |
| <b>Abgänge / Diminution/vente</b>   |        | CHF | 0.00                 | 0.00                 |
| <b>Anschaffungswerte - Stand / Valeur d'acquisition - situation</b>           | 31.12. | CHF | <b>38'236'746.16</b> | <b>29'354'951.98</b> |
| <b>Kumulierte Abschreibungen - Stand / Amortissements cumulés - situation</b> | 01.01. | CHF | <b>7'876'952.42</b>  | <b>7'397'241.37</b>  |
| Zugänge / Augmentation  |        | CHF | 0.00                 | 479'711.05           |
| Abgänge / Diminution  |        | CHF | 0.00                 | 0.00                 |
| <b>Kumulierte Abschreibungen - Stand / Amortissements cumulés - situation</b> | 31.12. | CHF | <b>7'876'952.42</b>  | <b>7'876'952.42</b>  |
| <b>Nettobuchwerte / Valeur comptable nette</b>                                | 31.12. | CHF | <b>30'359'793.74</b> | <b>21'477'999.56</b> |



## 2.2 (FORTSETZUNG / SUITE)

Der Anstieg des Sachanlagewertes basiert auf Investitionen in den Bau der Gebäude in Brügg. Am Ende des Geschäftsjahres waren zwei Gebäude erstellt, wobei auch die ersten Mieter per 01.12.2016 eingezogen sind.

Die Sanierungen in den Siedlungen und das Projekt an der Wasenstrasse wurden weitergeführt. Diese Arbeiten wurden zwischen Gebäudemehrwert und Sanierung nach Berechnung durch die Architekten aufgeteilt. So wurden CHF 510'062.- direkt dem Konto „Unterhalt und Instandhaltung“ zugeteilt.

In Berücksichtigung der Sanierungsarbeiten an der Wasenstrasse, wurden in diesem Jahr keine Abschreibung in der Bilanzierung berechnet.

*L'augmentation des valeurs d'immobilisation représente l'argent investi dans la construction des immeubles de Brügg. A la fin de l'année comptable, deux bâtiments sont terminés, les premiers locataires étant entrés le 01.12.2016.*

*Les assainissements et le projet de la rue Wasen ont continué. Les travaux de l'année ont fait l'objet d'une répartition par l'architecte, entre les frais à plus-value et entretien, de sorte que CHF 510'062.- ont été ventilés directement dans le poste «Entretien et réparations».*

*Compte tenu des importants travaux du projet Wasen, il n'a pas été procédé aux amortissements comptables sur immeuble cette année.*

## 2.3 LIEGENSCHAFTEN AUF EIGENEN LAND / IMMEUBLES SUR PROPRE TERRAIN

|  |     | 2016              | 2015              |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| Champagneallee 15-21 / Im Grund 18-24    | CHF | 17'575.00         | 17'575.00         |
| Waldrainstrasse 54-63                    | CHF | 47'952.00         | 47'952.00         |
| Ganguilletweg                            | CHF | 35'000.00         | 35'000.00         |
| Landreserve Brügg                        | CHF | 25'000.00         | 25'000.00         |
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b> | CHF | <b>125'527.00</b> | <b>125'527.00</b> |

## 2.4 BETEILIGUNGEN / PARTICIPATION

|  |     | 2016            | 2015            |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| Anteilschein 49 von 1946 Baugeno Biel / <i>Action 49 de 1946 Baugeno Bienne</i>  | CHF | 500.00          | 500.00          |
| Anteilscheine von 1957 Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft / <i>Action de 1957 Hypothekar-Bürgerschaftsgenossenschaft</i> | CHF | 1'200.00        | 1'200.00        |
| Anteilschein von 2005 EGW / <i>Part sociale de 2005 CCL</i>  | CHF | 5'000.00        | 5'000.00        |
| Anteilschein Raiffeisen Seeland / <i>Part sociale de banque Raiffeisen Seeland</i>   | CHF | 200.00          | 200.00          |
| Aktienzertifikat Logis Suisse SA / <i>Certificat action de Logis Suisse SA</i>   | CHF | 1.00            | 1.00            |
| Anteilschein Genossenschaft Epicerie 79a, Biel / <i>Part sociale de la coopérative Epicerie 79a, Bienne</i>                  | CHF | 200.00          | 200.00          |
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b>   | CHF | <b>7'101.00</b> | <b>7'101.00</b> |

## 2.5 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN / DETTES À COURT TERME PORTANT INTÉRÊTS

|  |     | 2016              | 2015             |
|--|-----|-------------------|------------------|
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b> | CHF | <b>195'867.80</b> | <b>35'084.75</b> |

Seit 2015 verwaltet die biwog eine Depositenkasse. Diese Kasse wird für die Finanzierung von Genossenschafts-Gebäuden eingesetzt. Dies ermöglicht vor allem die Finanzierung durch möglichst günstiges Fremdkapital. Es bietet somit eine Gelegenheit für Mitglieder der Genossenschaft und ihren Familien ihr Geld sehr sicher und mit einer Verzinsung zu deponieren.

*Depuis 2015, La biwog gère une caisse de dépôts. Cette caisse de dépôts est utilisée pour le financement des immeubles de la coopérative. Cela permet principalement de réaliser un financement par du capital étranger le meilleur marché possible. Il offre ensuite une possibilité pour les membres de la coopérative et leurs proches de déposer leur argent de façon très sûre tout en recevant un intérêt.*

## 2.6 LANGFRISTIG VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN / DETTES À LONG TERME PORTANT INTÉRÊTS

|  |     | 2016                 | 2015                 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b> | CHF | <b>28'927'500.00</b> | <b>21'875'000.00</b> |

Wert der bestehenden Hypotheken auf allen biwog Gebäuden. Der Anstieg widerspiegelt die Investitionen in Gebäuden der Mutti-Matte in Brügg und der Wasenstrasse.

*Valeur des hypothèques existantes sur tous les immeubles de la biwog. L'augmentation est le reflet des investissements effectués dans les immeubles de l'aire Mutti à Brügg et la rue Wasen.*

Dieser Betrag basiert auf 3 Positionen:  
/ *Ce montant se compose de trois positions:*

|                    |     | 2015          | 2014          |
|--------------------|-----|---------------|---------------|
| Crédit Suisse      | CHF | 27'367'500.00 | 20'795'000.00 |
| Fonds de Roulement | CHF | 810'000.00    | 810'000.00    |
| Solifonds          | CHF | 270'000.00    | 270'000.00    |

- Am 31.12.2016, die Credit Suisse als Bankinstitut, finanziert die Bankhypotheken bei einem swap von 1,05% bis 31.12.2024 und swap 1.40% bis 31.12.2029.
- Die Emissionszentrale der Genossenschaften Schweiz finanziert via Fond de roulement CHF 810'000.00 rückzahlbar auf 31.12.2038 mit Zins von 1.00%.
- Die Emissionszentrale der Genossenschaften Schweiz finanziert via Solidaritätsfond CHF 270'000.00, rückzahlbar auf 31.12.2038 mit Zins von 1.00%.

- *Au 31.12.2016, le Crédit Suisse est l'institut bancaire qui finance l'entier des hypothèques bancaires au taux swap de 1,05% jusqu'au 31.12.2024 et au taux swap de 1,40% jusqu'au 31.12.2029.*
- *L'association faîtière des coopératives suisses finance via le fonds de roulement CHF 810'000.00 remboursables au 31.12.2038, au taux de 1.00%.*
- *L'association faîtière des coopératives suisse finance via le Fonds de solidarité CHF 270'000.00 remboursables au 31.12.2038, au taux de 1.00%.*

## 2.7 EIGENKAPITAL / CAPITAL PROPRE

|   | Bestand /<br>Etat<br>01.01.2016 | Zuweisungen /<br>Attribution | Abgänge<br>Verwendungen /<br>Diminution<br>Utilisation | Bestand /<br>Etat<br>31.12.2016 |
|---|---------------------------------|------------------------------|--|---------------------------------|
| <b>Eigenkapitalnachweis in CHF /<br/>Justification capital propre en CHF</b>  |                                 |                              |  |                                 |
| Genossenschaftsanteile Mitglieder /<br><i>Parts sociales des coopérants</i>   | 58'500.00                       | 11'100.00                    | 0.00   | 69'600.00                       |
| Genossenschaftsanteile Mitglieder, zukünftige Mieter /<br><i>Parts sociales des coopérants futurs locataires</i>      | 6'300.00                        | 0.00                         | 6'000.00   | 300.00                          |
| Genossenschaftsanteile Mitglieder, Nichtmieter /<br><i>Parts sociales des coopérants non locataires</i>               | 3'900.00                        | 0.00                         | 0.00   | 3'900.00                        |
|   | 68'700.00                       | 11'100.00                    | 6'000.00   | 73'800.00                       |
| Genossenschaftsdarlehen Mitglieder /<br><i>Prêts obligatoires des coopérants</i>                                      | 466'203.00                      | 151'624.00                   | 0.00   | 617'827.00                      |
| Genossenschaftsdarlehen Mitglieder, zukünftige Mieter /<br><i>Prêts obligatoires des coopérants futurs locataires</i> | 65'730.00                       | 0.00                         | 62'430.00  | 3'300.00                        |
|   | 531'933.00                      | 151'624.00                   | 62'430.00  | 621'127.00                      |
| <b>Anteilkapital / Capital social</b>   | <b>600'633.00</b>               | <b>162'724.00</b>            | <b>68'430.00</b>                                       | <b>694'927.00</b>               |
| <b>Gewinnreserven in CHF /<br/>Réserves issues du bénéfice en CHF</b>   |                                 |                              |  |                                 |
| Freier Reservefonds / <i>Fonds de réserve libre</i>   | 16'697.95                       | 0.00                         | 0.00   | 16'697.95                       |
| Gewinnvortrag / <i>Report de bénéfice</i>   | 95'453.26                       | 2'660.21                     | 0.00   | 98'113.47                       |
| Jahresgewinn Vorjahr / <i>Bénéfice de l'exercice précédent</i>  | 2'660.21                        | 0.00                         | 2'660.21   | 0.00                            |
| Jahresgewinn laufendes Jahr / <i>Bénéfice de l'exercice courant</i>   | 0.00                            | 0.00                         | 3'868.42   | -3'868.42                       |
|   | 114'811.42                      | 2'660.21                     | 6'528.63   | 110'943.00                      |
| <b>Total Eigenkapital / Total capital propre</b>  | <b>715'444.42</b>               | <b>165'384.21</b>            | <b>74'958.63</b>                                       | <b>805'870.00</b>               |

Das Anteilkapital der Genossenschaft beruht auf:

- Genossenschaftsanteile CHF 300.00 pro Genossenschafter
- Mieterdarlehen basierend auf min. 3 Mietzinse

*Le capital social de la coopérative est composé de:*

- *Part sociale de CHF 300.00 par associé*
- *Prêt obligatoire des locataires composé de trois loyers minimum*

Das Anteilkapital ist obligatorisch für alle Mieter der Genossenschaft. Dieses Geld kann nicht während eines gültigen Mietvertrages zurückgezogen werden. Es wird in voller Höhe und zum Nennwert bei Auszug aus der biwog ausbezahlt. Dieses Kapital wird nicht verzinst.

*La participation au capital social est obligatoire pour tout locataire de la coopérative. Cet argent ne peut pas être retiré pendant tout le temps ou un bail à loyer existe. Il est remboursé dans son entier et à la valeur nominale en cas de sortie de la biwog.*

*Le capital social de la coopérative ne porte pas d'intérêts.*

## 2.8 NETTOERLÖSE AUS MIETEINNAHMEN / PRODUITS NETS DES LOCATIONS

|  | 2016                    | 2015                |
|--|-------------------------|---------------------|
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b> | <b>CHF 2'010'820.35</b> | <b>2'065'195.30</b> |

Der Rückgang des Vermietungserlöses ist das Ergebnis der Beendigung von Mietverträgen der Wasenstrasse für die Sanierung von Gebäuden.

*La diminution des produits de location est la conséquence de la résiliation des contrats de bail des locataires de la Rue Wasen en vue de la rénovation des immeubles.*

## 2.9 HYPOTHEKAR- UND DARLEHENSZINSE / INTÉRÊTS HYPOTHÉCAIRE ET SUR PRÊTS

|  | 2016                  | 2015              |
|--|-----------------------|-------------------|
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b> | <b>CHF 577'044.59</b> | <b>494'585.83</b> |

Der Anstieg der Hypotheken Belastung ergibt sich unmittelbar aus der Zunahme der Neubau-Hypothek.

*L'augmentation de la charge hypothécaire résulte directement de l'augmentation des hypothèques suite aux nouvelles constructions.*

## 2.10 BAURECHTSZINSE / INTÉRÊTS SUR DROITS DE SUPERFICIE

| Verpflichtung aus langfristigen Baurechtsverträgen (Jahreszins) in CHF /<br>Engagement droit de superficie de long terme (intérêt annuel) en CHF |                                  | 2016                         | 2015                         |
|--|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Liegenschaften /<br>Immeubles  | Laufzeit bis /<br>Durée jusqu'en | Jahreszins<br>Intérêt annuel | Jahreszins<br>Intérêt annuel |
| Sonnhalde 10-16  | 30.04.2026                       | 6'652.50                     | 6'652.50                     |
| Sonnhalde 15-17  | 30.04.2026                       | 1'328.00                     | 1'328.00                     |
| Sonnhalde 1-3  | 30.04.2026                       | 1'306.25                     | 1'306.25                     |
| Sonnhalde 2-8  | 30.04.2026                       | 6'538.00                     | 6'538.00                     |
| Im Grund 10-16a - Champagneallee 10-16a  | 30.04.2029                       | 6'507.25                     | 6'507.25                     |
| Schwalbenstrasse 10-16 - Im Grund 9-15   | 30.04.2029                       | 6'011.25                     | 6'011.25                     |
| Schwalbenstrasse 18-24 - im Grund 17-23  | 30.04.2029                       | 5'890.50                     | 5'890.50                     |
| Meisenweg 11/11a - Dählenweg 23-39   | 30.09.2030                       | 7'530.25                     | 7'530.25                     |
| Dählenweg 18-36  | 30.09.2030                       | 8'175.75                     | 8'175.75                     |
| Dählenweg 38   | 30.09.2030                       | 1'710.00                     | 1'710.00                     |
| Waldeggweg 6-16  | 30.09.2030                       | 4'629.25                     | 4'629.25                     |
| Dählenweg 41-45  | 30.09.2030                       | 4'360.00                     | 4'360.00                     |
| Falbringen 41-43   | 30.04.2044                       | 5'585.25                     | 5'585.25                     |
| Falbringen 45  | 30.04.2044                       | 2'828.50                     | 2'828.50                     |
| Wasenstrasse 34-40   | 31.12.2073                       | 43'714.70                    | 43'714.70                    |
| Hauptstrasse 6-10, Brügg   | 31.12.2072                       | 21'735.00                    | 24'840.00                    |
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b>   |                                  | <b>134'502.45</b>            | <b>137'607.45</b>            |

## 2.11 PROJEKTENTWICKLUNG / DÉVELOPPEMENT DE PROJETS

|  | 2016                 | 2015        |
|--|----------------------|-------------|
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b> | <b>CHF 10'000.00</b> | <b>0.00</b> |

Dieses neue Konto wurde aufgrund des Projektstartes in der Gurzelen eröffnet.

*Ce nouveau compte apparaît à la suite du démarrage du projet à Gurzelen.*

## 2.12 VERNETZUNGSPLATTFORM / RÉSEAU D'ANIMATION

|  | 2016                 | 2015        |
|--|----------------------|-------------|
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b> | <b>CHF 13'090.00</b> | <b>0.00</b> |

Dieses neue Konto wurde anlässlich der Einführung der Kultur- und Sozial-Vernetzungsplattform in Brügg eröffnet.

*Ce nouveau compte apparaît à la suite de la mise en place d'un réseau d'animation en vue de la création d'évènements culturels et sociaux à Brügg.*

| 2.13 BÜRO UND VERWALTUNGS-AUFWAND / CHARGES DES ORGANES   |     | 2016              | 2015              |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| Gesamtentschädigung Vorstandsmitglieder + Versicherung / <i>Dédommagement total des membres du comité + assurance</i> | CHF | 63'118.75         | 61'941.65         |
| Gesamtentschädigung Kommissionsmitglieder / <i>Dédommagement total des membres des commissions</i>                    | CHF | 659.35            | 935.65            |
| Honorar der Revisionstelle / <i>Honoraire de l'organe de révision</i>   | CHF | 7'900.00          | 4'400.00          |
| Gesamtkosten Generalversammlung / <i>Coûts totaux de la communication à destination de l'assemblée générale</i>       | CHF | 41'957.19         | 37'779.71         |
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b>  | CHF | <b>113'635.29</b> | <b>105'057.01</b> |

| 2.14 AUSSERORDENTLICHER, EINMALIGER ODER PERIODENFREMDER AUFWAND UND ERTRAG / CHARGES OU PRODUITS EXCEPTIONNELS UNIQUES OU HORS PÉRIODE |     | 2016             | 2015              |
|---|-----|------------------|-------------------|
| <b>Total am 31.12. / Total au 31.12.</b>  | CHF | <b>11'120.53</b> | <b>189'852.74</b> |

Im Jahr 2015 verbuchten wir aus Vorsichtsprinzip die Aufwendungen des Wasenstrassen-Projektes mit erstem Projektvorschlag. Der Fachausschusses der Stadtplanung hatte diesen Vorschlag nicht genehmigt.

*En 2015, par principe de prudence, nous avons comptabilisé les charges du projet rue Wasen, suite au refus de la commission de l'urbanisme d'approuver le premier projet présenté.*

Im 2016 wurde diese Position für die Jubiläumsfeier der biwog Genossenschaft genutzt.

*En 2016, ce poste est essentiellement constitué des frais de jubilé lié au nonetième anniversaire de la coopérative.*

### 3. WEITERE INFORMATIONEN VORGESCHRIEBEN DURCH DAS GESETZ / AUTRES INFORMATIONS PRESCRITES PAR LA LOI

| 3.1 FIRMA, NAME, RECHTSFORM UND SITZ DES UNTERNEHMENS / SOCIÉTÉ, RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE ET SIÈGE DE LA SOCIÉTÉ |   |
|---|---|
| biwog – Bieler Wohnbaugenossenschaft<br>Waldrain 63<br>2503 Biel/Bienne   | <i>biwog – Coopérative biennoise de construction<br/>Crêt-du-Bois 63<br/>2503 Biel/Bienne</i> |
| <b>UNTERNEHMENS-IDENTIFIKATIONSNUMMER / NUMÉRO D'IDENTIFICATION DE LA SOCIÉTÉ</b>                                       |   |
| (Handelsregister-Eintrag) CHE-102.261.212   | <i>(Inscription registre du commerce) CHE-102.261.212</i>                                     |

| 3.2 ERKLÄRUNG ÜBER DIE ANZAHL VOLLZEITSTELLEN / EXPLICATION DU NOMBRE DE POSTES À PLEIN-TEMPS  |  |
|--|--|
| Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Jahresdurchschnitt des Geschäftsjahrs 2015 bei 0.80 Stellen. | <i>Le nombre moyen de postes à plein-temps au cours de l'exercice 2016 était 0,80.</i> |

| 3.3 GESAMTBETRAG DER ZUR SICHERUNG EIGENER VERBINDLICHKEITEN VERWENDETEN AKTIVEN / MONTANT DES ACTIFS ENGAGÉS EN GARANTIE DES DETTES GREVÉE D'UNE RÉSERVE DE PROPRIÉTÉ |     | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|--|-----|---------------|---------------|
| Immobilien Sachanlagen zum Buchwert / <i>Immobilisations corporelles à la valeur comptable</i>   | CHF | 30'485'320.74 | 21'603'526.56 |
| Bestehende Schuldbriefe / <i>Cédules hypothécaires existantes</i>  | CHF | 38'570'553.00 | 38'980'553.00 |
| Davon belastet mit Hypotheken/Darlehen / <i>Dont mises en gage pour des hypothèques ou prêts</i>   | CHF | 21'875'000.00 | 21'875'000.00 |
| Brandversicherungswerte der Sachanlage / <i>Valeur d'assurance feu des immobilisations corporelles</i>   | CHF | 57'287'900.00 | 57'287'900.00 |

| 3.3 ZUSAMMENFASSUNG / TABLEAU RÉCAPITULATIF |                              |              |              |              |              |              |            |              |                   |                             |
|---|------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------------------|-----------------------------|
| Grundbuch / Cadastre                        | Lage / Lieu                  | 1. Rang      | 2. Rang      | 3. Rang      | 4. Rang      | 5. Rang      | 6. Rang    | 7.-9. Rang   | Total             | Gläubiger / Créanciers      |
| <b>Biel/Bienne</b>                          |                              |              |              |              |              |              |            |              |                   |                             |
| 5657  | Sonnhalde                    | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 1'500'000.00 | 700'000.00 |              | 4'700'000.00      | CS                          |
| 5658  | Sonnhalde                    | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 1'500'000.00 | 700'000.00 |              | 4'700'000.00      | CS                          |
| 5659  | Sonnhalde                    | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 1'500'000.00 | 700'000.00 |              | 4'700'000.00      | CS                          |
| 5660  | Sonnhalde                    | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 1'500'000.00 | 700'000.00 |              | 4'700'000.00      | CS                          |
| 5668  | Champagneallee<br>Im Grund   | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 1'600'000.00 | 1'600'000.00 |              |            |              | 5'200'000.00      | CS                          |
| 5670  | Im Grund<br>Schwalbenstrasse | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 1'600'000.00 | 1'600'000.00 |              |            |              | 5'200'000.00      | CS                          |
| 5671  | Im Grund<br>Schwalbenstrasse | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 1'600'000.00 | 1'600'000.00 |              |            |              | 5'200'000.00      | CS                          |
| 5672  | Dählenweg                    |              |              |              |              |              |            |              |                   |                             |
| 5672  | Meisenweg                    | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00 |              | 6'400'000.00      | CS                          |
| 5673  | Dählenweg                    | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00 | 2'400'000.00 | 6'400'000.00      | CS                          |
| 5674  | Dählenweg                    | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00 | 2'400'000.00 | 6'400'000.00      | CS                          |
| 5676  | Waldegweg                    | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00 | 2'400'000.00 | 6'400'000.00      | CS                          |
| 5700  | Dählenweg                    | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00 | 2'400'000.00 | 6'400'000.00      | CS                          |
| 5959  | Champagneallee<br>Im Grund   | 1'000'000.00 | 1'000'000.00 | 1'600'000.00 | 1'600'000.00 |              |            |              | 5'200'000.00      | CS                          |
| 6577  | Waldrainstrasse              | 800'000.00   | 800'000.00   | 410'000.00   | 390'000.00   |              |            |              | 2'400'000.00      | CS                          |
| 6615  | Waldrainstrasse              | 800'000.00   | 800'000.00   | 410'000.00   | 390'000.00   |              |            |              | 2'400'000.00      | CS                          |
| 6618  | Waldrainstrasse              | 800'000.00   | 800'000.00   | 410'000.00   | 390'000.00   |              |            |              | 2'400'000.00      | CS                          |
| 7351  | Falbringen                   | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 800'000.00   |              |            |              | 2'300'000.00      | CS                          |
| 8980  | Falbringen                   | 500'000.00   | 500'000.00   | 500'000.00   | 800'000.00   |              |            |              | 2'300'000.00      | CS                          |
| 7885  | Emile-Ganguillet-<br>Weg     | 100'000.00   | 45'000.00    | 50'000.00    | 500'000.00   | 122'018.00   | 520'000.00 |              | 1'487'018.00      | BEKB / CS                   |
| 11138                                       | Wasenstrasse                 | 130'000.00   | 1'870'000    | 720'000      |              |              |            |              | 2'720'000         | EG Biel/Bienne              |
| <b>Brügg</b>                                |                              |              |              |              |              |              |            |              |                   |                             |
| 1913  | Dorf                         | 83'535.00    | 7'000'000    | 810'000.00   | 270'000.00   |              |            |              | 8'163'535         | CS + EG Brügg + Dachverband |
| 1937  | Dorf                         |              |              |              |              |              |            |              |                   |                             |
| <b>Total</b>                                |                              |              |              |              |              |              |            |              | <b>38'570'553</b> |                             |

# VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES / AFFECTATION DU BÉNÉFICE DU BILAN

|  |     | 2016              | 2015              |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eigenkapital per 31.12 / Fonds propres au 31.12.</b>  | CHF | <b>805'870.00</b> | <b>715'444.42</b> |
| Anteilkapital / Capital social   | CHF | 694'927.00        | 600'633.00        |
| Gesetzliche Kapitalreserve / Réserve légale issue du capital   | CHF | 0.00              | 0.00              |
| Freier Reservefonds / Fonds de réserve libre   | CHF | 16'697.95         | 16'697.95         |
| Gewinn-/Verlustvortrag / Résultat reporté  | CHF | 98'113.47         | 95'453.26         |
| Jahresergebnis / Résultat de l'exercice  | CHF | -3'868.42         | 2'660.21          |
| <b>Resultat Bilanz / Bénéfice au bilan</b>   | CHF | <b>94'245.05</b>  | <b>98'113.47</b>  |
| Gewinn-/Verlustvortrag / Résultat reporté  | CHF | 98'113.47         | 95'453.26         |
| Jahresergebnis / Résultat de l'exercice  | CHF | -3'868.42         | 2'660.21          |
| <b>Verwendung Bilanzergebnis / Emploi du bénéfice au bilan</b>   | CHF | <b>94'245.05</b>  | <b>98'113.47</b>  |
| Dividende / Dividende  | CHF | 0.00              | 0.00              |
| Zuweisung an die gesetzlichen Kapitalreserven / Attribution à la réserve légale issue du capital         | CHF | 0.00              | 0.00              |
| Gesamtzuweisung / Montant total des attributions   | CHF | 0.00              | 0.00              |
| <b>Verwendung Gewinn-/Verlustvortrag per 01.01.2017 / Report à bénéfice reporté au 01.01.2017</b>        | CHF | <b>94'245.05</b>  | <b>98'113.47</b>  |
| Höhe der gesetzlichen Reserve zu Beginn des Jahres / Montant de la réserve légale au début de l'exercice | CHF | 0.00              | 0.00              |
| Zuweisung an die gesetzlichen Kapitalreserven / Attribution à la réserve légale issue du capital         | CHF | 0.00              | 0.00              |
| <b>Gesetzliche Kapitalreserve per 01.01.2017 / Réserve légale issue du capital au 01.01.2017</b>         | CHF | <b>0.00</b>       | <b>0.00</b>       |
| <b>Freier Reservefonds per 01.01.2017 / Fonds de réserve libre au 1.1.2017</b>                           | CHF | <b>16'697.95</b>  | <b>16'697.95</b>  |
| <b>Anteilkapital per 01.01.2017 / Capital social au 1.1.2017</b>   | CHF | <b>694'927.00</b> | <b>600'633.00</b> |
| <b>Eigenkapital per 01.01.2017 / Fonds propres au 1.1.2017</b>   | CHF | <b>805'870.00</b> | <b>715'444.42</b> |

# PRESSESPIEGEL / REVUE DE PRESSE

BRÜGGER DORFNACHRICHTEN / 20.08.2016

## Keine Sackgasse auf der Mutti-Matte

### Bauprojekt einmal in gesellschaftlicher Betrachtungsweise

Wohnen ist für die Lebensweise der Menschen von zentraler Bedeutung und hat einen unmittelbaren Einfluss auf das persönliche Wohlbefinden. Bei Senioren, die ihre Zeit vermehrt Zuhause verbringen, steigt dessen Bedeutung in dieser Lebensphase. Die Wohnbaugenossenschaft biwog will Senioren mit der Überbauung auf der Mutti-Matte autonomes Wohnen bis ins höchste Alter ermöglichen. Damit resultiert ein gesamtgesellschaftlicher Gewinn für die Siedlung, Gemeinde und Gesellschaft.

In der «Hausgemeinschaft 2. Lebenshälfte Muttimatte» werden 33 Bewohnerinnen und Bewohner in 27 Wohnungen leben. Die 2- und 3-Zimmer Wohnungen sind auf 3 Gebäude aufgeteilt und behindertengerecht ausgeführt. Die Altersspanne der Bewohnerinnen und Bewohner reicht ab 60 Jahren. Organisatorisch sind die Bewohner einerseits Mitglieder der Genossenschaft biwog und andererseits besteht eine Hauskommission. Das Wohnkonzept setzt sich zum Ziel, eine gemeinschaftsorientierte, selbstbestimmte, individuelle Lebensgestaltung für das Alter zu ermöglichen. Damit soll ein möglichst langes selbstständiges Wohnen in der persönlichen Wohnumgebung ermöglicht werden. Bezug der Wohnungen im Haus Nord und Mitte ist für 1. Dezember 2016 und im Haus Süd auf 1. Mai 2017. Weitere Details siehe [www.muttimatte.ch](http://www.muttimatte.ch)

**Gemeinschaftsraum und Garten**  
Nebst den hellen und schwellenlosen Wohnungen steht der Hausgemein-

schaft 1 Gemeinschaftsraum mit 70 m<sup>2</sup> und ein Gästezimmer zur Verfügung. Diese Räume befinden sich im Haus Süd im 2. Stock, die per Lift oder Treppe erreicht werden können. Der Gemeinschaftsraum verfügt über eine geräumige Küche mit Küchenherd, Backofen, Kaffemaschine und Geschirrspüler. Der Raum ist mit einer Audioanlage sowie einem Beamer ausgerüstet. Der Gemeinschaftsraum ist funktionell mit Tischen und Stühlen eingerichtet, die flexibel zusammengestellt werden können. Dabei sind die Tische klapp- und rollbar und die Stühle leichtbauweise, so dass es für jedermann/frau möglich ist, den Raum mobiliarmässig nach seinen Wünschen zu gestalten. Zur gemütlichen Raumatmosphäre tragen die weissen Wände und der Parkettboden bei. Was kann man nicht alles in diesem Raum machen: sitzen, stehen, hüpfen, knien, liegen, essen, trinken, lachen, singen, sprechen, zuhören, spielen, träumen, kochen, rüsten, schneiden, nähen, stricken, lernen, üben, ver-



mitteln, putzen, erklären, erzählen, beschliessen, planen, austauschen, erzählen, massieren, malen, zeichnen, musizieren, unterstützen,... und alles Weitere zeigen uns dann die Bewohner.

Und da ist ja noch der Garten. Wo kann man die 4 Jahreszeiten am besten beobachten? In der Natur – und sogar

vor dem eigenen Fenster und vor dem Haus. Im Frühling den Vögeln zuhören, das Erwachen der Blumen zusehen und das Einpflanzen von Gemüse im Hochbeet planen. Im Sommer das Surren der Bienen verfolgen und die gemütlichen Abende mit den Nachbarn unter der Laube bei einem Poccia-Spiel miterleben. Im Herbst die knusprige Pizza vom Garten-Pizzaofen geniessen und die Farbveränderung der Natur bestaunen. Im Winter die Ruhe, aber auch das Knirschen des Schnees unter den Füssen hören. Ein richtiger Rummelplatz für Erwachsene, das Erholung und Lebensmut verspricht.

Damit das persönliche Wohlbefinden hoch ist und die Bewohner die Zeit in ihren 4 Wänden aber auch in der Loggia mit den Nachbarn, im Garten mit den Freunden und in dem Gemeinschaftsraum mit der Gesellschaft lange geniessen können, unterstützen wir die Senioren auf der Mutti-Matte mit Infrastruktur und Attraktivität.

Wollen Sie eine Person dieser geselligen Nachbarschaft sein?  
**Es hat noch letzte Wohnungen!**  
Melden Sie sich unter [info@biwog.ch](mailto:info@biwog.ch) für weitere Informationen.



**Bericht:** Thomas Bachmann, biwog, Biel

## «Wir möchten hier kein Ghetto schaffen»

**Wohnbaugenossenschaft** Vor drei Jahren haben die Organisationen Casanostra und Biwog eine historische Siedlung an der Wasenstrasse in Biel erworben. Die sechs Gebäude wurden nachhaltig saniert. Der Abschluss der Arbeiten wurde mit einem Fest gefeiert.



Zwei Jubiläen – eine Feier: Die Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog) ist 90 Jahre alt, der Wohnhilfverein Casanostra 25 Jahre alt. Gründe genug, ein Siedlungsfest zu organisieren. Bild: Kyla Probst



Esthy Rüdiger

Unfestlicher läßt das Wetter kaum sein können. Starker Regen fällt auf die renovierte Siedlung an der Wasenstrasse, Sommer-temperaturen scheinen weit entfernt. Im errichteten Festzelt auf dem Vorplatz aber sind die Stühle fast bis auf den letzten Platz besetzt.

Anlass der Versammlung sind die sechs sanierten Gebäude, ein nun beendetes, dreijähriges Projekt. Mit lauter Stimme – um das Prasseln des Regens auf dem Zelt zu überbieten – setzt Fritz Freuler zur Festansprache an. «Es ist mir eine grosse Ehre, dieses Projekt mit einem so fortgeschrittenen Partner wie Biwog realisiert zu haben», so der Geschäftsführer des Wohnhilfe-Vereins Casanostra Vincent Studer, Präsident der Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog), erwidert die Worte.

Die beiden Bauträger des Projekts im Champagne-Quartier hegen seit Jahren die Vision einer solchen Siedlung: Bezahlbare, aber attraktive Wohnungen, die sowohl Sozialhilfebezügern wie auch wenig verdienenden Personen und Familien ein Zuhause bieten.

Studer und Freuler konnten sich bereits seit Jahren, sowohl

die Biwog wie auch Casanostra sind Teil des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG). Mit dem Kauf der Gebäude an der Wasenstrasse 34 bis 46 wurde das Projekt 2013 definitiv lanciert. Biwog erwarb drei Häuser mit 24 Wohnungen, Casanostra übernahm die drei weiteren Häuser à 26 Parteien.

**Günstig und schön wohnen**

Die Wohnungen sind fast 100 Jahre alt. 1918 liess die Stadt Biel in der Folge eines Vorstosses einen gemeinnützigen Wohnungsbau errichten – es blieb der einzige. Seither bevorzugt die Stadt eine Abgabe des Landes im Baurecht an Baugenossenschaften. Und dies ziemlich erfolgreich: In Biel gehört heute jede sechste Wohnung einem gemeinnützigen Wohnbauträger. Die tiefen Mietzinsen der Wohnbaugenossenschaften haben schliesslich auch auf die des freien Wohnungsmarktes Auswirkungen: Sie drücken das Mietzinsniveau nach unten.

Die Liegenschaften an der Wasenstrasse verhalfen über die Jahre, waren in schlechtem Zustand. Nach der dreijährigen Sanierung scheint dies unvorstellbar: Helle Räume, nostalgische, 100-jährige Holzböden, eine

schlichte und moderne Küche. Eine Wohnung, wie man sie auf dem freien Wohnungsmarkt erwarten würde, nicht aber bei einem Verein für Wohnhilfe, der Sozialhilfebezügern, Arbeitslose und Ausgesteuerte begleitet. Aber genau dies ist das Konzept der neuen Siedlung: Sie soll einerseits Personen in der Sozialhilfe oder mit einem kleinen Einkommen eine günstige Wohnung mit hoher Lebensqualität bieten. In einer stabilen Wohnsituation liege der Schlüssel aus einem randständigen Leben, heisst es bei Casanostra.

Andererseits sollen die Wohnungen auch Personen ansprechen, die nicht arbeitslos sind. «Wir wollen in dieser Siedlung kein Ghetto schaffen», so Fritz Freuler, Casanostra und Bi-

**Attraktionen am Siedlungsfest**

- Bereits am frühen Nachmittag wurden am Samstag die Gäste in Festansprachen und einer Podiumsdiskussion auf das Thema «gemeinnütziger Wohnungsbau» sensibilisiert.
- Musikalisch untermauert wurde das informelle Programm vom Quartett Qualipet.
- Eine Konstrukt-Performance

und ein Platzkonzert sorgten am späteren Nachmittag für Unterhaltung.

- Auch für die kleinen Zuschauer war gesorgt: Die Tütsaler Marionetten sorgten mit «Augotone» für das Kinderprogramm.
- Am späten Abend rundete Mojo mit Tanzrhythmen und Soul das Siedlungsfest ab.

wog streben eine durchmischte Nachbarschaft an – mit Alleinerziehenden, Familien, Studenten und Senioren. Die Wohnungen sind inzwischen fast allesamt vermietet. Sozialhilfebezügern machen aber lediglich 50 Prozent der Mieter aus. «Auch, weil eine Reintegration einfacher gelingt, wenn das Umfeld vielfältig ist und eben nicht nur aus Bezüglern von Sozialhilfe besteht», so Freuler. Die Wohnungen seien daher gezielt vergeben worden, um eine möglichst grosse Durchmischung zu erzielen.

Preismässig liegen die Mietzinsen für eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung bei mindestens 700 Franken, für eine dreieinhalb-Zimmer-Wohnung mindestens 900 Franken, ohne Nebenkosten. Das Minimum bezahlen

Sozialhilfebezügern, bei Mietern mit einem Einkommen wird der Mietzins um bis zu zehn Prozent erhöht. «So kann der Minimalbetrag ausgeglichen werden, damit es zumindest kostendeckend ist», so Freuler. Noch tiefere Mietzinsen seien daher undenkbar.

**Nachhaltigkeit als Strategie**

Für die Sanierung der sechs Gebäude war Nachhaltigkeit ein entscheidender Punkt. Auf den Dächern befindet sich eine Photovoltaik-Anlage, womit Teile des Stroms selbst produziert werden können. Auch die Wärme wird aus erneuerbarer Energie gewonnen: Die Siedlung wird Teil eines bestehenden Wärmeverbunds. Die nachhaltige Bauweise stimmt auch Barbara Schwickert, Gemeinderätin (Grüne) und Umweltdirektorin zufrieden, wie sie am Siedlungsfest sagt (siehe Infobox). «Nachhaltigkeit muss bei einem Bauprojekt von Anfang an zur Strategie gehören», sagt Schwickert.

Auch Stadtpräsident Erich Fehr (SP) zeigt sich sehr zufrieden über die Lösung an der Wasenstrasse. Realisierte Projekte seien wichtig. «Eine lebendige Stadt ist nie fertig gebaut, sie pflegt Bestehendes und wächst in alle Richtungen», so Fehr.

Mit dem samstäglichen Siedlungsfest wurde jedoch nicht nur die Renovation der sechs Häuser gefeiert, sondern auch die beiden Organisationen hinter dem Projekt: Die Bieler Wohnbaugenossenschaft feiert in diesem Jahr ihr 90-jähriges Bestehen, Casanostra ihr 25-jähriges.

«Wer 90 Jahre besteht, hat sich bewährt und gezeigt, dass er notwendig ist. Wer 25 Jahre besteht, ist den Kinderschuhen entwachsen und hat sich etabliert», sagt Louis Schelbert, Luzerner Nationalrat (Grüne) und Präsident Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die Biwog entstand 1925, als nach dem Ersten Weltkrieg starke Wohnungsnot herrschte.

Casanostra auf der anderen Seite wurde 1991 von noch heute tätigen Geschäftsführer Fritz Freuler gegründet, um Bedürftige nachhaltig mittels Wohnbegleitung aus der Armut zu begleiten. «Hilfe zur Selbsthilfe, wie es Casanostra nennt. Die Wohnbegleitung ist noch heute die Kernaktivität des Vereins. «Casanostra ist gewissermassen mein Lebenswerk», sagt Freuler.

Eine Bildergalerie finden Sie unter: [www.bielertagblatt.ch/wasenstrasse](http://www.bielertagblatt.ch/wasenstrasse)

## Nachhaltiger Ergänzungsbau

Vor kurzem stand noch ein Festzelt auf der freien Landfläche in der Wohnsiedlung Wasenstrasse in Biel, wo die beiden gemeinnützigen Bauträger Biwog und Casanostra ihre Jubiläen feierten (siehe *Wohnen* 7-8/2016). Nun wird die Biwog die von der Stadt erworbene denkmalgeschützte Siedlung mit einem schlichten Wohngebäude ergänzen. Der neue Holzbau wird im Erdgeschoss einen Betagtenpflegeverein beherbergen, der zehn Zimmer anbietet. In den drei oberen Stockwerken entstehen jeweils eine Drei- und eine Vierzimmerwohnung. Der Innenhof dient als Verbindungsglied zwischen den verschiedenen Gebäuden und ihren Bewohnern. Die Nachhaltigkeit stellen nicht nur die Photovoltaikanlage auf dem Dach und die Ener-



Die rund hundertjährige Siedlung Wasenstrasse (links) wird durch einen Neubau ergänzt.

gieerzeugung über eine Wärmepumpe sicher. Die in der Wasenstrasse lebenden Genossenschaftler verpflichten sich auch, ohne privaten Autobesitz zu leben. Die Biwog investiert 5,5 Millionen Franken in den Neubau; an einer ausserordentlichen Generalversammlung haben die Mitglieder grünes Licht für das Projekt gegeben.

BIELER TAGBLATT / 30.06.2016

## Rückenwind für Genossenschaften

**Biel** Der Stadtrat hat gestern das Reglement zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus genehmigt. Mit dem Reglement werden die zwei Gemeindeinitiativen für mehr bezahlbaren Wohnraum umgesetzt.

Lino Schären

Eine klare Mehrheit des Bieler Stadtrats hat gestern die Wichtigkeit der Wohnbaugenossenschaften für die Stadt betont und das Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus genehmigt. Mit dem Reglement werden Richtlinien erlassen, um eine Verlängerung von Baurechtsverträgen nach einheitlichen Vorgaben zu ermöglichen. Zudem werden die beiden Gemeindeinitiativen erfüllt, die im Februar 2015 von der IG des Regionalverbandes Wohnbaugenossenschaften, dem Gewerkschaftsbund Biel-Lyss Seeland und dem Mieterverband eingereicht wurden.

Die Initiativen verlangen, dass einerseits bis 2035 20 Prozent der Wohnungen auf Stadtgebiet gemeinnützigen Wohnbauträgern gehören, und dass andererseits auf dem Gurzelen-Areal mindes-

tens die Hälfte der zu bauenden Bruttogeschossfläche gemeinnützigen Wohnbauträgern zur Verfügung stehen soll (das BT berichtete).

**SVP wollte Volksabstimmung**

Mit Ausnahme der Fraktion SVP/Die Eidgenossen waren sich die politischen Lager einig: Der gemeinnützige Wohnungsbau sei wertvoll für die Stadt Biel und verdiene es, gefördert zu werden. «Biel gehört zu den führenden Städten betreffend gemeinnützigem Wohnen in der Schweiz und ist deshalb ein Vorbild», sagte Bernhard Leuenberger (FDP). Heute liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen auf städtischem Gebiet bei 16 Prozent. Fritz Freuler (Grüne) betonte, dass der gemeinnützige Wohnungsbau nicht nur von Vorteil für jene Mieter sei, die in einer Wohnung von Wohnbaugenossenschaften leben, sondern für alle. «Gemein-

nütziger Wohnungsbau wirkt Spekulationsblasen entgegen und dämpft allgemein das Mietpreinsniveau in einer Stadt.»

«Wir sind heute unter Zugzwang», sagte zudem Peter Boh-

**Genossenschaftlicher Wohnbau in Biel**

• In der Stadt Biel befinden sich aktuell **16 Prozent aller Wohnungen** im Besitz von Baugenossenschaften. 2000 betrug dieser Anteil noch 19 Prozent.

• Die Baurechtsverträge legen fest, wie viele Zinsen die Baugenossenschaften der Stadt für das Land bezahlen.

• Aktuell existieren **196 Verträge mit 34 Wohnbaugenossenschaften**, die zirka 4500 Wohnungen bewirtschaften. Viele Baurechtsverträge müssen in den nächsten Jahren erneuert werden, da ihre Laufzeit endet. *lg*

nenblust (FDP) für die Fraktion FDP/PRR/EVP/EDU und sprach damit die Situation an, dass bis Ende Jahr etliche Baurechtsverträge mit Wohnbaugenossenschaften erneuert werden müssen. «Fehlende Richtlinien verhindern eine Gleichberechtigung», so Bohnenblust. Seine Partei hatte das Reglement in der Vernehmlassung noch abgelehnt, hatte gestern dann aber dafür gestimmt.

Zusätzlich politischer Druck wurde durch die beiden Initiativen für bezahlbaren Wohnraum aufgesetzt, die bei einer Ablehnung des Reglements im Februar 2017 zur Abstimmung an der Urne gekommen wären. Eben eine solche Abstimmung hätte sich die Fraktion SVP/Die Eidgenossen laut Sprecher Adrian Dülker (SVP) gewünscht. Es sei falsch, dass sich die Stimmberechtigten nicht zu den beiden Initiativen äussern könnten und

es demnach keinen Abstimmungskampf geben werde. Zudem sei es nicht Aufgabe des Staates, günstigen Wohnraum zu fördern.

**Fachstellen-Ersatz abgelehnt**

In der Reglementsberatung kämpften die Fraktionen Grüne und SP für die Fach- und Koordinationsstelle, die nach der Vernehmlassung aus dem Entwurf gestrichen wurde. Sie forderten zwar nicht die Wiederaufnahme der Stelle in das Reglement, stattdessen aber einen Änderungsantrag, der eine Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau des Regionalverbandes Bern-Solothurn mittels Leistungsauftrag vorsah. Das Begehren blieb allerdings bei der Abstimmung chancenlos.

Heute geht es bereits weiter: Der Stadtrat diskutiert die Jahresrechnung 2015.

## Mutti-Matte aus der Sicht einer Linse

### Vom Tief- zum Hochbau

Der Beruf als webcam ist kein einfacher. Dazu noch ein sehr einsamer. Da lag ich nun in einem Regal, als ich eines Tages sorgfältig eingepackt und nach Brügg an die Mutti-Matte verschickt worden bin. Nichtsahnend, was ich als nächstes zu tun habe, wurde ich ausgepackt und in die Höhe gehoben. Nach mehrmaliger Ausrichtung und Umplatzierung schraubte man mich an die Holzwand. Und jetzt erwachte ich zum Leben. Schönes Gefühl. Nun sah ich vor mir eine grüne saftige Wiese mit Sträuchern und Bäumen sowie einer kleinen Hütte. Die Sonne kitzelte je nach Sonnenstand meine Linse. Da ich ein Dach über dem Kopf hatte, musste ich keine Angst vor dem Regen haben.

So sah ich nun jeden Tag diese Wiese im Zentrum vom Dorf. In der einen oder anderen Stunde schlich sich eine Katze geduckt durch das Gras. Eines Tages bewegten sich Menschen und Gerätschaften auf den Platz. Bäume und Sträucher wurden geschnitten und mein lieb gewonnenes Haus entfernt. Des Weiteren begann man den Humus mit dem Bagger zu entfernen und die Farbe wechselte so von grün zu braun. Container wurden hingestellt und Personen mit einem farbigen Topf auf dem Kopf bewegten sich immer mehr in meinem Blickfeld. Als eine weisse Schicht über dem Boden lag wurde es wieder ruhiger.

Eines Tages aber waren ein grosser Menschaufmarsch und Blitzlichter zu sehen. Mehrere Personen stachen mit der Schaufel in den Boden und die Anderen klatschten dazu. Erst im Nach-

hinein habe ich verstanden, dass dies der Start war für die nächsten Arbeiten. Denn grössere Maschinen huben in der nachfolgenden Zeit Löcher aus dem Boden und das Material wurde mit grossen Lastwagen abtransportiert.

Bei längeren Regenperioden ergaben sich tiefe Pfützen darin. Mit einem spinnenförmigen Fahrzeug stemmten sie später viele lange Pfähle in den Boden. Das sollte gewährleisten, dass die Gebäude auf stabilem Baugrund zu stehen kommen. Nachfolgend wechselten sie zu einem Ungetüm, ein Gemisch aus Giraffe und Elefant, mit dem sie mal sehr nah zu mir kamen, dann aber wieder weit weg waren. Mit dem Kran konnten sie das Baumaterial zu jedem Standort auf der Baustelle bewegen. Mit einer grauen Masse überzog man den braunen Boden. Die bis anhin waagrechte Aufgabe wurde mit senkrechter Tätigkeit ergänzt, so dass jetzt grosszügige Räume entstanden. Die Tiefgarage und die Kellerbereiche waren jetzt vorstellbar. Da der Sommer sehr heiss war, war mein Bild teilweise unscharf, da die Sonne um die Mittagszeit die graue Fläche zum Flimmern brachte.

### Ökologisches Bauen

Aufregung kam plötzlich auf, als ein weiterer Langhals sich auf das Gelände zwängte. Ein grosser Wagen mit grauen Tanks folgte ihm dabei. Mit den Maschinen wurden schwere runde Elemente in grosser Höhe furchterregend in mein Blickfeld geschwenkt. Nach der Platzierung verband man diese mit Rohren. In den Tanks wird später das Regenwasser für den weiteren Nutzen gesammelt. Mit der Zeit gesellten

sich 3 Türme in meine Höhe. In diesen werden die Treppen und die Lifte integriert. Dazu garantieren sie einen sicheren Fluchtweg bei Feuer sowie die Erdbbensicherheit. Da diese meinen Blickwinkel beeinträchtigten, wurde ich abgebaut und an einem neuen Platz wieder festgemacht. Dies erlaubte mir, die Arbeiten näher zu betrachten. Die Arbeiter bewegten sich gekonnt und mit viel Geschick sowie Ausdauer über die Baustelle und an den Gerüsten.

Als mich die Kälte zusammen ziehen liess, wurde es auch vor meinen Augen still.

Aber mit grosser Freude kamen meine Freunde eines schönen Tages wieder zurück. Mitgebracht haben sie vorgefertigte Holzwände mit Fenster. Zuerst noch tief unter mir, dann immer näher kommend, bauten sie die Wände des Gebäudes auf der Tiefgarage auf. Der Wind war nicht gut Freund vom Kranführer. War doch die Last aufgrund der dicken Mauern inkl. deren Isolationschicht schwer und die präzise Platzierung schwierig. Die Wände ergeben das Gerüst für die hellen 2 ½ und 3 ½ Zimmer Wohnungen mit Balkon sowie der Loggia für den halbprivaten Bereich. Für das Haus und die Wohnungen wurden nur natürliche Materialien verwendet.

Plötzlich sah ich gar nichts mehr. Es wurde dunkel. Das Dach schloss nun die verschiedenen Wände zu einer Einheit zusammen. Um meine Sicht auf die Arbeiten ein weiteres Mal zu gewährleisten, wurde ich wieder umgesetzt. So schaue ich noch immer zu dieser Baustelle und erfreue mich an meinem einsamen Beruf.

### Meine Schlussfolgerung

Das Projekt «Muttimatte» sieht 3 Gebäude vor, die 2 ½ und 3 ½ Zimmer Wohnungen beherbergen werden. Es sind grosszügige, lichtdurchflutete Wohnungen für Interessenten in der 2. Lebenshälfte geplant. Die Wohnungen wurden nach den Richtlinien des altersgerechten Wohnens geplant und bieten hohen Komfort, unter anderem den völlig schwellenlosen Ausbau. Das Einzigartige dieser Überbauung sind die unterschiedlichen Kontaktzonen. Privatsphäre in der eigenen Wohnung, Halbprivates in der Begegnungszone auf der eigenen Etage oder Öffentliches im Gartenbereich. Für jede Person und für jede Stimmungslage die entsprechende Kontaktgelegenheit. Das vielversprechende Konzept – unter anderem mit einem Gemeinschaftsraum im Gebäude Süd – ist in Entstehung und wird sich bestens in die Überbauung integrieren.

Auch interessiert?  
Weitere Informationen entnehmen Sie der Internetseite [www.muttimatte.ch](http://www.muttimatte.ch).  
Erste Interessenten haben bereits Wohnungen gemietet.



Holzbau integriert sich wunderbar in die Landschaft

Bericht und Fotos: Thomas Bachmann, biwog, Biel

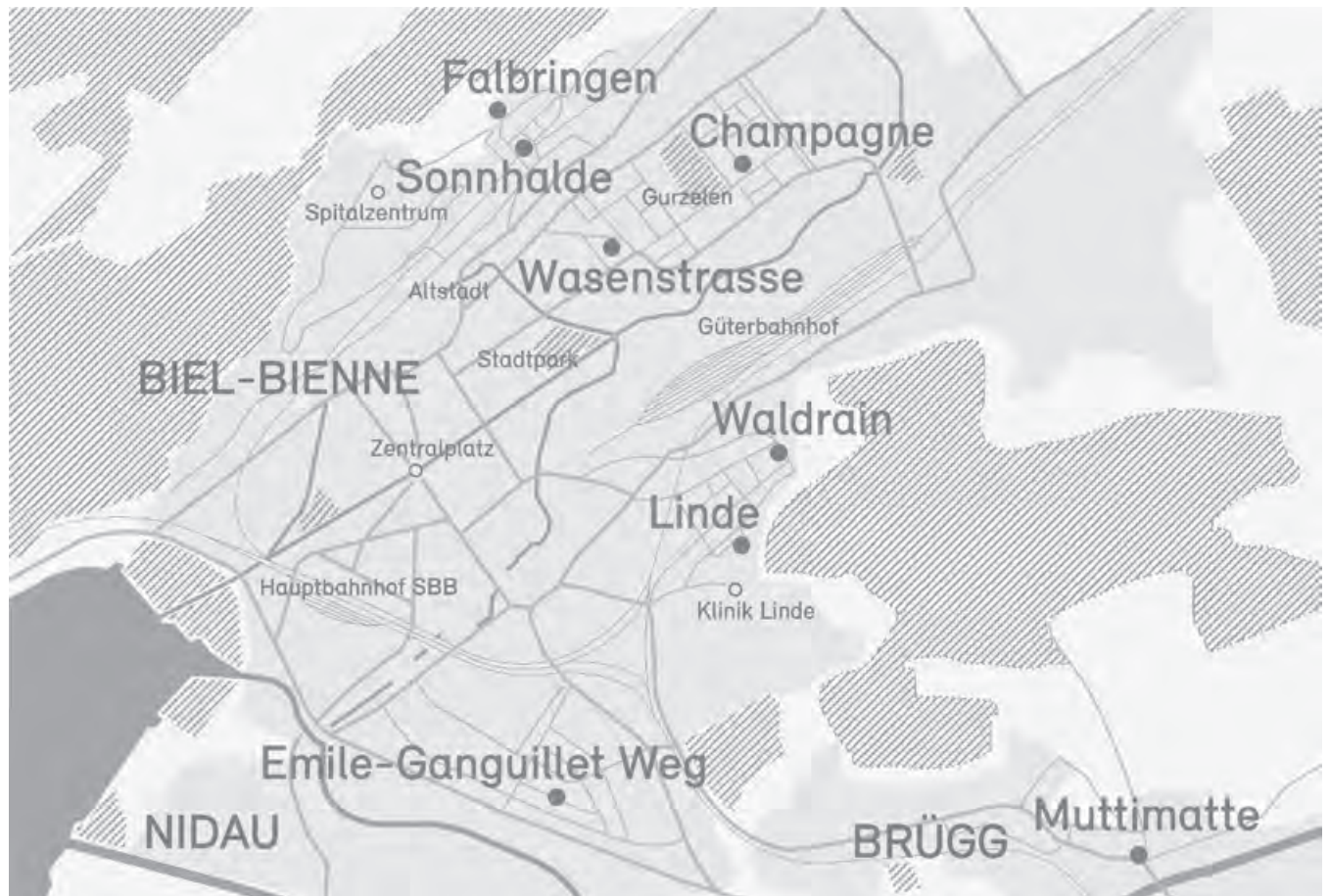


Setzen der langen Pfähle im Baugrund zwecks Stabilitätserhöhung



Das Gebäude Nord ist erfolgreich aufgerichtet und bereit für den Innenausbau

# ÜBERSICHTSKARTE / PLAN DE SITUATION



## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER / EDITEUR

biwog, Bieler Wohnbaugenossenschaft /  
**biwog, 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

Christoph Grupp  
Scribe GmbH, Biel

### FOTOS / PHOTOS

Thomas Bachmann  
Mark Baumgartner

### DRUCK / IMPRESSION

Hulliger Druck + Kopie, Biel-Bienne

### AUFLAGE / TIRAGE

250 Stück / *exemplaires*